

# **Crisis griega: financiarización de la vivienda y nuevas geografías en una metrópolis mediterránea, Atenas**

Eleni PATATOUKA & Guy BURGEL

Universite Paris-8, France, Geography Department  
Profesor de la Universidad Paris Nanterre

**RESUMEN:** Intentamos resaltar los cambios en el sistema de vivienda griego en la década de 2000, centrándonos en la interconexión entre la vivienda y el sistema de préstamos hipotecarios antes y durante el régimen de austeridad griego. Más específicamente, el objeto de estudio es la interrupción del sistema de vivienda, desde el punto de vista del mercado financiero, debido a la participación de los principales actores económicos que invierten en él y, en particular, el sistema financiero, para el cual la vivienda se ha convertido en un área de inversión principal durante la década de 2000. ¿Cómo se ha ido vinculando gradualmente la vivienda con la deuda, al deconstruir el papel de la vivienda de posguerra concebido como "ascenso social"? ¿Cómo ha ocurrido que la deuda por comprar una casa / apartamento ha llevado a una considerable "precariedad" con respecto al acceso a la vivienda para personas de ingresos bajos y medios, así como para grupos vulnerables y, a menudo, invisibles para los "grandes inversores"? Estas preguntas cuentan con una literatura relativamente rica en otros países europeos, pero son poco estudiadas en Grecia, por lo cual quedan fuera del discurso dominante. Finalmente, ¿es la financiarización griega de la vivienda el símbolo de una crisis de vivienda en la Grecia del siglo XXI o un síntoma de las tendencias de occidentalización de una economía familiar, local y balcánica?

**PALABRAS CLAVE:** Crisis griega. Financiación. Endeudamiento. Atenas.

## **The Greek crisis: financialization of housing and new geographies in a Mediterranean metropolis, Athens**

**ABSTRACT:** This article highlights the changes in the Greek housing system during the 2000s, focusing in relation between housing and mortgages' system before and during the austerity regime in this country. More specifically, it studies the commotion of the housing system due to the participation and investments of the main economic actors, particularly the financial systems, for which housing has become a privileged investment area during the 2000s. How does housing gradually become dependent on indebtedness, thus reversing its role as a "social elevator" during the post II World War period? How has real estate debt for buying a family dwelling led to high levels of insecurity in terms of access to housing for people with low and middle incomes, as well as for vulnerable groups that are often invisible to "big investors"? These questions are the study object of a relatively large literature in other European countries, but they are still little studied in Greece, remaining even in the margins of the dominant discourse on the "Greek crisis".

Recibido: 27.06.2018; Revisado: 14.10.2018

Correo electrónico: [elpatatouka@hotmail.com](mailto:elpatatouka@hotmail.com); [burgel.guy@gmail.com](mailto:burgel.guy@gmail.com) Nº ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9393-8000>

Los autores agradecen los comentarios y sugerencias realizados por los evaluadores anónimos, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

nally, is the financialization of housing a symptom of a housing crisis in 21st century Greece, or is it a trend toward the westernization of a local and typically Balkan familiar economy?

**KEYWORDS:** Greek crisis. Financing. Indebtedness. Athens.

## 1. Introducción

Examinamos<sup>1</sup> Los cambios en el sistema de vivienda griego en la década de 2000. Nos centramos en los procesos de financiarización de Atenas antes y durante el régimen de austeridad griego. Más específicamente, el objeto de estudio es la interrupción del sistema de vivienda debido a la participación de los principales actores económicos que invierten en él, y en particular el sistema financiero, para el cual la vivienda se ha convertido en un área de inversión principal durante la década de 2000<sup>2</sup>. ¿Cómo se vincula gradualmente la vivienda con la deuda, al deconstruir el papel de la vivienda de posguerra como un “ascensor social”? ¿Cómo es que la deuda por comprar una casa / apartamento ha llevado a una importante “precariedad” con respecto al acceso a la vivienda para personas de ingresos bajos y medios, así como para los grupos vulnerables y, a menudo, invisibles para los “grandes inversores”?

## 2. La trayectoria histórica del sistema de la vivienda

El sistema de vivienda ateniense de la posguerra fue como un “ascensor social”. Atenas, una ciudad periférica del sudeste de Europa, se caracteriza en las primeras décadas de la era de la posguerra por una gran movilidad social de la clase trabajadora a las clases medias. Uno de los mecanismos clave para la formación de la clase media fueron los circuitos tradicionales de producción de viviendas, que funcionaban como “ascensor social”. Durante el período de los “Treinta Gloriosos” (1945-1975), estos procesos, basados en las redes familiares, produjeron una captura de la renta del suelo y la propiedad inmobiliaria ampliamente difundida en varios grupos sociales (BURGEL, 1976).

En el contexto de un estado de bienestar débil, durante las décadas de la posguerra, los mecanismos de mercado no fueron el único regulador del acceso a la propiedad inmobiliaria. Al contrario,

“el acceso a la vivienda, en gran parte sinónimo de propiedad, se regía por una amalgama de clientelismo y familiarismo que construyó un espacio urbano de baja movilidad residencial, limitado por los límites de las redes de apoyo familiar” (MALOUTAS, 2010).

Este continuo socio-espacial en la ciudad griega, sin espacios socialmente extremos, fue el resultado de los dos sistemas dominantes en lo que respecta a la producción de vivienda. Por un lado, el primer sistema, muy importante en la década de 1950, fue la construcción ilegal, es decir, la autoconstrucción en tierras agrícolas suburbanas baratas sin permiso de construcción y legalizada progresivamente por el Estado. Por otro lado, durante las siguientes décadas (1960 y 1970), el sistema de “contra-comercio”<sup>3</sup>, entre un propietario y un empresario (en griego, “antiparokhi” / “αντιπαροχή”), aumenta gradualmente la especulación en la tierra. En primer lugar, este sistema se ha difundido ampliamente debido a las exenciones fiscales en las transacciones intermedias. En segundo lugar, en un contexto de condiciones desfavorables para la concentración de capital y la fragmentación de la propiedad, el “éxito” social del “contra-comercio” se basaba en los requisitos de capital inicial mínimos, con lo que se soslayó el sistema bancario, porque “el terreno era proporcionado directamente por el coinversor propietario inmobiliario y el capital anticipado para la construcción se reducía mediante la venta en planes” (MANTOUVALOU, MAVRIDOU, 1995; MALOUTAS, 2010).

Estos procesos de urbanización intensa tuvieron múltiples efectos sobre el espacio urbano y su

<sup>1</sup> Esta investigación es parte de la tesis de Eleni PATATOUKA (2017) bajo la dirección del profesor Guy BURGEL, que lleva por título: “Estudio de cambios socio-espaciales, sistema financiero y mercado inmobiliario en Grecia. Tendencias en la financiarización del sistema de vivienda en Atenas durante la década de 2000”, subvencionada por el Fondo de becas del Estado (IKY).

<sup>2</sup> Metodológicamente, para examinar las consecuencias socio-espaciales, hemos utilizado una combinación de datos cuantitativos y cualitativos: por una parte, (i) el enfoque cuantitativo adoptado en relación con los datos de los registros bancarios griegos y, por otra parte, (ii) la investigación cualitativa mediante entrevistas con informantes destaca-

dos, como empleados bancarios, prestatarios y actores del mercado inmobiliario, así como (iii) la observación de campo en Atenas. Estos métodos nos han ayudado a profundizar en las nuevas tendencias de la financiarización en los circuitos de producción de viviendas en Grecia, especialmente en Atenas (PATATOUKA, 2017).

<sup>3</sup> Estas son operaciones individuales con el propósito de construir edificios de varios pisos, construidos, por un lado, por un pequeño constructor-desarrollador, que a menudo era una empresa familiar, y, por otro lado, por el propietario inmobiliario. El producto final se compartió de acuerdo con la inversión de cada uno (el área, la posición del terreno y el costo, la calidad de la construcción).

división social. Por un lado, han deteriorado gravemente las condiciones de la vida urbana debido a la alta densidad, las grandes alturas, la falta de espacios verdes, la congestión de la red vial y la contaminación del aire. Por otro lado, han tenido un impacto positivo en la segregación socio-espacial al garantizar el acceso a la vivienda para una gran parte de la población y al producir vecindarios mixtos. Además, la vivienda y los bienes raíces en general, tenían varias funciones en la economía familiar: cobertura de las necesidades de vivienda para los miembros de la familia extendida, estrategia de inversión e ingresos de alquiler adicionales. Incluso si los circuitos de vivienda tradicionales fueran para la mayoría de los ingresos pequeños una historia de éxito, no debemos olvidar a una parte de los hogares griegos, los más vulnerables, que ya estaban excluidos de la propiedad de la vivienda y sin tener ninguna red de seguridad de las políticas públicas (EMMANUEL, 2004).

Desde 1970 y durante la década de 1980, comenzó un período de creciente mercantilización («commodification» en inglés) del acceso a la vivienda, a pesar de que el sistema bancario griego aún no financiaba el mercado inmobiliario. Estas tendencias generaron nuevas formas de movilidad residencial. Más específicamente, debido al deterioro del tejido urbano, parte de la población del centro de la ciudad, especialmente los grupos socio-profesionales superiores, se mudaron a los suburbios en busca de mejores condiciones de vida. Para estos grupos sociales, los precios inmobiliarios, reguladores de la propiedad de la vivienda, permitieron varias posibilidades de localización, produciendo nuevas dicotomías en Atenas. Por otro lado, en lo que respecta a las clases trabajadoras, las redes de parentesco, de origen geográfico o de ambos tipos han determinado su asentamiento de manera mucho más rígida y han limitado su movilidad residencial (MALOUTAS, 2010).

### **3. Los cambios en el sistema financiero griego: entre la modernización y las prácticas tradicionales**

Desde principios de la década de 1990, y más intensamente después de unirse a la Unión Monetaria en 2001 y la liberalización del pago de los créditos al consumo en 2003 (MITRAKOS & SIMIGIANNIS, 2009), Atenas debe enfrentar tanto a las nuevas condiciones como a la persistencia de estructuras preexistentes. Al mismo tiempo, durante las décadas de 1990 y 2000, se implementaron una serie de transiciones en el

sector financiero para integrar los mercados financieros dentro de Europa y tener un mayor margen en términos de asignación de activos (modernización, privatización, fusiones, etcétera). Así, a mediados de la década de 1990 y en la década de 2000, a través de múltiples procesos, el sistema financiero fue modificado considerablemente. Según SAPOUNTZOGLU & al. (2010), el papel tradicional de los bancos ha cambiado: de tesorero a acreedor, y dichos bancos se convirtieron en grupos de empresas con servicios, productos e instrumentos diferenciados. En primer lugar, el sistema financiero griego ha adquirido una dimensión internacional, dadas las obligaciones de Basilea I, II, III. En segundo lugar, los bancos comerciales y públicos, como grupos de compañías, estaban más centrados en los clientes-personas del sector privado a través de una densa red de sucursales bancarias y cajeros automáticos en todo el país. Por otro lado, para seguir eventos internacionales, los bancos han realizado variaciones significativas en la función interna, en relación con las funciones de gestión y marketing, orientadas a clientes privados (hogares y empresas). Además, debemos resaltar el fortalecimiento de los sistemas de control interno, los de evaluación de costos y los de productividad de los empleados y el uso de nuevos métodos como la “gestión por objetivos”. En este contexto, aumentaron la cantidad y variedad de sus productos y los métodos de transacción mediante sistemas tecnológicamente avanzados (Internet, banca online, etc.).

Esta introducción de numerosas aplicaciones bancarias ha llevado al sistema bancario griego, como el sistema financiero global, a la formación gradual de un lenguaje financiero altamente especializado (SAPOUNTZOGLU & al., 2010). Este lenguaje a menudo era difícil para una gran parte de la población, especialmente para las clases trabajadoras, y se convirtió en un problema para las pequeñas y medianas empresas que no tenían consultores especiales o personal especializado como las grandes empresas. Como resultado, esta parte de la población y de empresas tenía acceso limitado (o nulo) al crédito y a ciertos instrumentos bancarios, o no se preocupaba por los productos bancarios y, a menudo, tenía comisiones elevadas y no podía recurrir a otra alternativa.

Además, otra transformación del sistema financiero a partir de la década de 1990 se basó en el hecho de que la deuda se ha expandido considerablemente. Entre 1985 y 2003, los obstáculos a los préstamos se redujeron gradualmente. Cabe señalar que los bancos griegos a menudo han seguido una política agresiva sobre el crédito al consumo y la vivienda (SAPOUNTZOGLU & al.,

2010) sin actuar como prestamistas de última instancia para la población marginada. Es de destacar también el enfoque de los créditos para el consumo y para el sector inmobiliario: las tasas de interés caían, lo que provocó una demanda de préstamos de parte de las pequeñas y grandes empresas, así como de parte de los particulares. Las políticas de los grandes bancos privados y públicos han promovido el endeudamiento de los hogares, el financiamiento de parte del crédito de los mercados públicos (carreteras, puentes, aeropuertos, etcétera) y las recompras de empresas privatizadas. Además, la apertura a los vecinos de los Balcanes fue otro cambio importante que promovió nuevas oportunidades de crecimiento. Siguiendo a las compañías griegas, los bancos griegos también se extendieron a los países balcánicos a través de adquisiciones que permitieron el acceso inmediato a los sistemas bancarios de estos países; tengamos en cuenta que las ganancias se concentraron más bien en los bancos grandes (SAPOUNTZOGLU & al., 2010; GIBSON, 2005) y no en los bancos de tamaño mediano como en años anteriores (ATHANASOGLU & BRISIMI, 2004). Finalmente, los primeros casos de titulación tuvieron lugar en Grecia, comenzando con los préstamos hipotecarios y continuando con otros tipos de préstamo (SAPOUNTZOGLU & al., 2010). A pesar de que la expansión de esta práctica en otros países fue intensa, en Grecia fue relativamente limitada. Las operaciones de fusiones y adquisiciones no han suscitado un aumento en la concentración del sector financiero (CHOULIARAS, 2009).

La experiencia muestra, sin embargo, que durante estos quince años de modernización, los ciudadanos griegos se enfrentaron a menudo con exageraciones en el sistema bancario, en el contexto de una agresión significativa (SAPOUNTZOGLU & al., 2010). Estas políticas, más bien agresivas, se han desarrollado a través de la fácil distribución de tarjetas de crédito con tasas de interés elevadas, una brecha significativa entre las tasas de interés de ahorro y las tasas de interés de crédito, las comisiones bancarias elevadas y las amenazas continuas de Tiresias, que era el sistema interbancario para la supervisión de deudores insolventes. En otras palabras, los bancos han utilizado políticas y estrategias agresivas para promover los préstamos y sus otros productos. Las publicidades del momento que anunciaron que comprar una casa es más rentable que alquilar, también fueron respaldadas por políticas públicas.

Además, otra característica del sistema financiero de las décadas de 1990 y 2000 fue la

permanencia del sistema financiero estatal, fácil o conflictiva, que aún desempeñaba un papel dominante. Además, la característica dominante que había sobrevivido incluso en los años 90 y 2000 fue el nepotismo / familiarismo que regía las relaciones de poder y la concentración del sector, a pesar de las tendencias limitadas de su declive. Lo que importa es la existencia de relaciones personales, políticas, locales e incluso familiares. Las relaciones entre las élites económicas, financieras y políticas, el movimiento de líderes entre los bancos privados y el sector público, la politización de las élites en el contexto de la división de Pasok (izquierda "socialista") / Nueva Democracia (derecha "liberal") han llevado a la modernización incompleta del sistema bancario.

#### 4. Las transformaciones en el sistema griego de producción del espacio

Cabe señalar que desde la década de 1990, se han realizado una serie de cambios importantes en la construcción de proyectos privados o públicos, que afectan indirectamente a los circuitos de producción de viviendas. La financiación europea de los fondos estructurales, la política de privatización y los Juegos Olímpicos de 2004 han traído cambios notables en el sector de la construcción de grandes proyectos. Cabe señalar que los Juegos Olímpicos de 2004 promovieron la construcción de importantes infraestructuras (metro, tranvía, aeropuerto, etcétera) y la urbanización de grandes proyectos en las afueras de Atenas: También se encuentran en el origen de los procesos de privatización.

Además, durante este período, las fusiones de empresas de construcción y las tendencias en la concentración de capital cambiaron los canales de producción de espacio en beneficio de los grandes actores privados (TARPAGOS, 2004). De esta manera, desde la década de 1990, el sector de la construcción se caracterizó por un cambio hacia proyectos públicos medianos y grandes, mientras que las grandes constructoras comenzaron a interesarse en la construcción de viviendas (IOK, 2002). No debe olvidarse que el crecimiento en el sector de la construcción se ha basado en la provisión masiva de mano de obra inmigrante flexible. Los cambios demográficos de estas décadas, es decir, la afluencia de inmigrantes de países poscomunistas, especialmente de Albania, han llevado a una disminución del coste de la mano de obra, apoyando al mismo tiempo la competitividad de la economía griega. Resulta evidente que esta población, al reducir el coste del empleo, ha ayudado a la pequeña empresa

familiar a sobrevivir. Los cambios en el mercado laboral hacia formas más flexibles y precarias también han desempeñado un papel importante (subcontratistas especializados, posibilidad de empleo por cuenta propia).

En este contexto, el interés de los inversores se ha centrado principalmente en parques temáticos, campos de golf combinados con hoteles y alojamientos de lujo, complejos comerciales y de ocio, inversiones turísticas u oficinas y almacenes en las afueras de la ciudad. Estos desarrollos a menudo han tenido consecuencias ambientales adversas, como la destrucción de tierras periurbanas y sistemas agrícolas de gran valor natural. No debe olvidarse que algunos proyectos importantes se llevaron a cabo burlando el marco regulatorio espacial y urbano existente bajo el pretexto de “circunstancias excepcionales”.

En este contexto, los mecanismos de mercado han reemplazado gradualmente los circuitos tradicionales de producción espacial que antes eran más abiertos a nivel social. Un gran número de investigadores se refieren a un “nuevo modelo de desarrollo urbano”, que permitió a los nuevos actores acumular un mayor nivel de capital a través de la especulación sobre tierras y bienes raíces (DELLAETSIMAS, 2004). Este nuevo modelo se ha caracterizado por la activación de nuevos actores importantes en los circuitos de producción del espacio. Concretamente, la activación de instituciones financieras, agentes inmobiliarios, corredores, agentes de seguros, promotores inmobiliarios y sociedades de construcción ha cambiado el panorama tradicional. Estas empresas eran locales o nacionales, y algunas cotizaban en el mercado de valores. Algunos operadores privados, en asociación con el sector público, han comenzado a participar activamente en la producción y explotación del espacio (por ejemplo, en proyectos de infraestructuras) y, en algunos casos limitados, en la distribución de viviendas.

## 5. Las nuevas tendencias de “financiarización” del sistema de vivienda griego y la precariedad de la vivienda

Hasta principios de la década de 1990, el desarrollo inmobiliario permaneció en gran medida en manos de la llamada economía “familiar”, como en otras ciudades del sur de Europa (ALLEN, 2004), con operaciones en gran parte realizadas sin recurrir al crédito. Podemos identificar cambios significativos a fines de la década de 1990 como resultado de los profundos

cambios en la economía y el desarrollo de la esfera financiera. La “financiarización” de la vivienda:

“socava la estabilidad socio-espacial que una vez fue conferida por las redes de apoyo familiar que estructuraron el espacio ateniense de la posguerra” (MALOUTAS, 2010).

Alimenta el auge inmobiliario y las especulaciones que acompañan los cambios urbanos iniciados por los preparativos para albergar los Juegos Olímpicos de 2004. Alrededor del 20,6% de los hogares griegos que habían obtenido préstamos en la década de 2000 para la adquisición de vivienda (MITRAKOS & al., 2009; SAPOUNTZOGLU & al., 2010; EUROSTAAT, 2014), un hecho que deconstruye los discursos dominantes sobre el acceso difuso a la propiedad y la ausencia de dificultades en el sector de la vivienda en Grecia.

Este es el primer período de un desarrollo real del crédito de vivienda en Grecia que alcanzó su punto máximo durante el período 2002-2007 (SAPOUNTZOGLU & al., 2010). Este desarrollo del crédito ha inundado el mercado con un poder de compra sin precedentes y ha aumentado significativamente los precios de la vivienda. Según el índice de precios de la vivienda calculado por el Banco de Grecia, los precios han aumentado considerablemente en los últimos diez años: en áreas urbanas para Grecia en su totalidad, de 100 en 1998 a 261 en 2008; para Atenas, subió de 24 en 1993 a 100 en 2008, lo que generó una “pequeña burbuja”. Al alimentar el poder adquisitivo, esta abundante oferta de préstamos ha aumentado “artificialmente” la demanda de viviendas y ha hecho que los precios aumenten continuamente, sin que, sin embargo, mejore la calidad de las viviendas ofrecidas para la venta (EMMANUEL, 2004). Estas nuevas tendencias han creado discontinuidades en el sistema de vivienda tradicional al hacerlo más precario y aumentar las polarizaciones socio-espaciales.

Este aumento en los precios de las propiedades ha sido ampliamente aceptado, por un lado, debido al predominio de la cultura de viviendas de propiedad y, por el otro, dada la posibilidad de que una propiedad inmobiliaria pueda ser fuente de ingreso adicional. Con respecto al dominio a nivel cultural, la vivienda es, en primer lugar, un símbolo de seguridad contra la incertidumbre y, en segundo lugar, un patrimonio que puede transmitirse a la siguiente generación. En cuanto al nivel económico, la vivienda permite percibir una renta por el alquiler o la venta de bienes raíces. Esto ofrece la posibilidad de “especular” para todos los actores: vendedores privados, promotores inmobiliarios, incluso compradores de viviendas. Esto ha creado un consenso de

aceptación en torno a los niveles de precios por parte de la mayoría de los actores involucrados.

Por otro lado, esta “crisis de la vivienda” se percibió de varias formas. Concretamente, los prestatarios han sufrido las múltiples consecuencias del endeudamiento durante los períodos de recortes salariales: el aumento de la tasa de esfuerzo en algunos hogares, las dificultades para pagar las hipotecas, exclusión del acceso a la vivienda de aquella población en situación precaria, el desplazamiento de los solicitantes de préstamos a zonas más remotas en las afueras de la ciudad o el aumento de la distorsión entre los costes de la vivienda y los ingresos.

Con respecto a los desarrollos en el sector de la construcción, según los datos de la Autoridad estadística helénica (ELSTAT) sobre la producción de nuevas viviendas, se observó un fuerte aumento en el sector de la construcción. Concretamente, la industria de la construcción alcanzó sus picos entre 2000-2002 y 2004-2006, con un impresionante máximo en 2005. Este cambio también se reflejó en el número de transacciones inmobiliarias en Grecia. La explosión del sector de la construcción también está vinculada a un cambio crucial en las estrategias de los pequeños promotores: a través de préstamos bancarios tuvieron la oportunidad de comprar terrenos para construir en el futuro. De esta manera, superaron la relación establecida entre el desarrollador y el propietario en el sistema tradicional de contra-comercio y, por lo tanto, aumentaron sus ganancias. Los promotores, grandes o pequeños, utilizaron métodos de financiación modificados para la construcción de inmuebles (y de proyectos públicos), dependiendo no solo de la demanda, sino especialmente de la oferta, es decir, del acceso al crédito.

## 6. La geografía de financiarización de la vivienda en Atenas y la movilidad espacial

A través de las 85.000 evaluaciones realizadas por la mayoría de los bancos comerciales en Atenas entre 2006 y 2013 con el propósito de otorgar préstamos residenciales, “podemos entender “que no hay una distribución horizontal u homogénea del mercado hipotecario”. Las importantes disparidades geográficas pueden explicarse por las características de la demanda de vivienda y por el acceso desigual al crédito. Es

<sup>1</sup> Estas tasaciones representan todas las tasaciones realizadas entre 2006 y 2013. La inmensa mayoría de ellas están relacionadas con préstamos inmobiliarios, por lo que su

importante subrayar que la alta concentración de préstamos hipotecarios en distritos específicos de la ciudad es la expresión, en primer lugar, de la preferencia de los grupos sociales “preferibles” que constituyen los prestatarios solventes y, en segundo lugar, de la exclusión financiera de otros grupos que fueron considerados grupos de alto riesgo crediticio. La distribución espacial de los préstamos hipotecarios no es simplemente el resultado de las elecciones residenciales de ubicación de los hogares, sino que también se refleja en las prácticas discriminatorias del sistema financiero.

Los préstamos hipotecarios se concentran principalmente en las áreas periurbanas de Atenas, mientras que están casi ausentes en el centro de la ciudad (véase FIG. 1). El bajo número de préstamos hipotecarios en el centro puede estar relacionado con la demanda limitada de vivienda en esta área. La ausencia de préstamos hipotecarios en el centro también muestra que la geografía social del centro se consideraba vulnerable, ya que estaba conformada por grupos de población sin acceso a crédito financiero por parte de bancos privados. Como se muestra en el siguiente mapa, hay concentraciones significativas de préstamos en relación con la población en las afueras de Atenas: en el oeste (Petroupolis), en el norte (municipio de Acharnes), al este del Ática (Mesogee) y en el sur (Glyfada, Voula, Pérama).

La concentración espacial de los préstamos hipotecarios en los distritos periurbanos de Atenas puede explicarse, en parte, por las preferencias de la mayoría de los compradores de vivir en las afueras de la ciudad. Estos trataban de vivir en un ambiente agradable con una densidad reducida y una completa ausencia de molestias industriales. Estos barrios se registraron recientemente en el plan urbano y, por lo tanto, hubo nuevos inmuebles.

Concretamente, encontramos una gran concentración de préstamos hipotecarios en el distrito periurbano de “Gérakas”. En este caso, la expansión del mercado hipotecario ha permitido a las familias con ingresos bajos o medios, que tradicionalmente residían en áreas del centro, mudarse a los nuevos barrios de las afueras. Aquí, el criterio principal para elegir la ubicación ya no era la proximidad de las redes de parentesco, sino el bajo precio de las casas del “submercado”.

“Viví en el centro de la ciudad, pero las condiciones

análisis permite extraer conclusiones acerca de los préstamos otorgados entre 2006 y 2013.

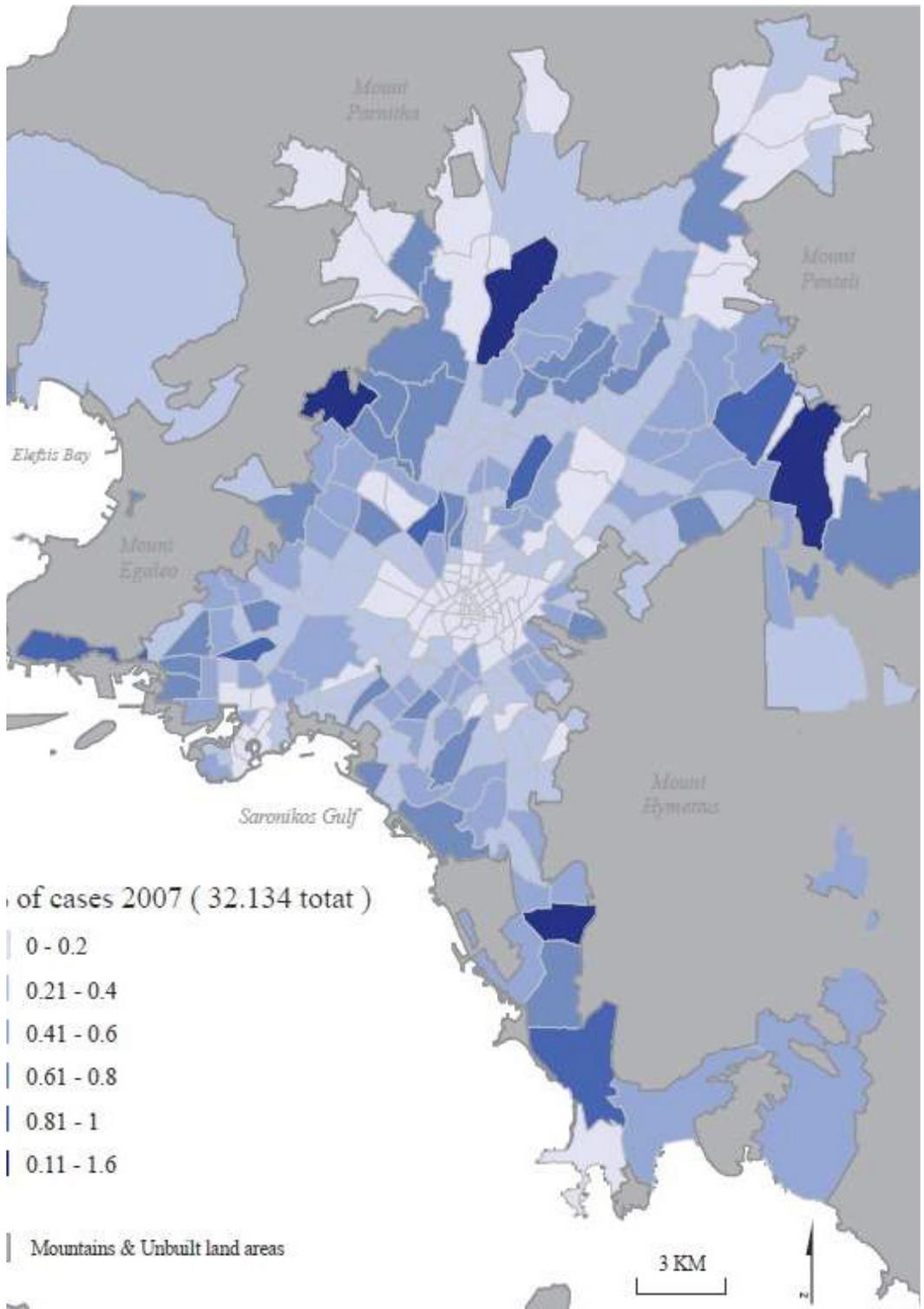


FIG. 1/ Distribución del porcentaje de préstamos hipotecarios por código postal en Atenas entre 2005-2013

Fuente: Procesamiento de datos proporcionado por el BANCO DE GRECIA, 2016.

de vida, el ruido y el tráfico eran terribles. Alquilé un piso en Kipseli Mi madre alquilaba otra allí. Lo pensé y comprendí que el precio del alquiler era igual a un crédito. Entonces, compré. Tomé un préstamo para comprar el terreno y construir una casa en Gerakas. Me mudé a Gerakas, donde por fin pude tener una casa con un pequeño jardín. También construí un pequeño departamento para mi madre, porque sería una pena dejarla sola en el centro de la ciudad". Vasilis, 45 años, soltero, fontanero, residente en Gerakas

Algunas familias con ingresos bajos que vivían en el centro de Atenas se mudaron a la periferia, donde el precio del terreno era más barato, como en el área de Gerakas (Figs. 2 y 3). Estas familias continuaron trabajando en la ciudad,

recorriendo grandes distancias cada día entre su lugar de residencia y su lugar de trabajo. Estas áreas periurbanas eran un lugar de asentamiento para hogares jóvenes con niños o personas solteras que no querían continuar viviendo en el centro. En otras palabras, este viaje residencial no solo concierne a hogares con niños, sino también a personas con diferentes trayectorias personales, como nuestro entrevistado, que era soltero y cuidaba a sus padres y, recientemente, solo a su madre. Podemos entender que las redes familiares sigan siendo importantes para los hogares que se encuentra en la periferia y, a menudo, encuentran maneras de tener proximidad espacial a través de la mudanza de toda la familia.



Fig. 2/ Casa individual en el barrio de Gerakas

Fuente: E. PATATOUKA, 2015

Además, otros compradores se quedaron en el lugar de residencia de su familia. Este vínculo espacial y familiar (*spatial entrapement*, en inglés) pone de relieve el papel de las redes familiares. Más específicamente, existen algunos grupos de jóvenes en pleno ascenso social que decidieron establecerse cerca de sus padres en estos barrios de clase trabajadora. La concentración de préstamos en estos vecindarios muestra que la movilidad social es a menudo "espacialmente endógena" debido a las estructuras sociales e instituciones (como la familia o el sistema de vivienda), que constituían sistemáticamente un obstáculo para la movilidad residencial (MALOUTAS, 2004).

En este caso, las tendencias en la financiarización de la vivienda no afectaron las redes familiares, que, en la década de 2000, aún eran el factor esencial en la elección de los vecindarios residenciales de los hogares. Aunque las hipotecas ofrecían muchas oportunidades de localización en la ciudad, las redes de parentesco y/o geográficas continuaron determinando esta ubicación de manera mucho más rígida, siguiendo las tendencias de los años de la posguerra. La variedad de oportunidades que brinda el crédito solo ha permitido la compra de viviendas más nuevas y espaciales, pero no ha aumentado la movilidad residencial para los hogares jóvenes que se encontraban en vecindarios populares.

“Pedí un préstamo para comprar un apartamento de 120 m<sup>2</sup> en un edificio nuevo en Pétroupolis. Elegí ese barrio porque crecí allí, es muy bueno, hay espacios verdes, está cerca de la montaña, y, además, mis padres están a cinco minutos a pie [se ríe]. Nos vemos todos los días, mis padres nos ayudan a hacer algunas tareas diarias y a criar a nuestro hijo. Si no pudieran, deberíamos contratar a una niñera hasta que el niño fuera a la escuela, pero sería un gasto excesivo. Ahora, con la ayuda de mis padres, ahorramos un poco de dinero y nos sentimos más cómodos con el futuro del bebé. Y, sobre todo, nos alegra que nuestro hijo pase sus días con sus abuelos y no con un desconocido”. Michalis, 36 años, residente en Petroupolis

En lo que respecta a la parte occidental de Atenas, las familias han tendido a agruparse localmente como lo hicieron durante los primeros años de la posguerra. La familia sigue teniendo una relación fundamental con el espacio. Las relaciones de parentesco diarias, las visitas y

los contactos familiares son tan importantes que afectan la movilidad residencial y los patrones urbanos en la década de 2000. Según PFIRSCH (2011):

«en los países del sur de Europa, el patrón es más bien de proximidad a nivel de vecindario, de calle o de edificio, lo que permite interacciones diarias con la familia».

Los hogares jóvenes de la clase trabajadora dependen económicamente del apoyo familiar en la vida cotidiana. Estos estratos sociales endeudados a menudo no tenían los medios financieros necesarios, pero generalmente hipotecaban el patrimonio familiar. Sin embargo, más que una necesidad material, se trata de un apego a un:

“estilo de vida basado esencialmente en las interacciones constantes entre los miembros de la familia” (BARBAGLI & al., 2003).



Fig. 3/ Espacio público en el barrio de Gerakas

Fuente: E. PATATOUKA, 2015

## 7. Conclusiones

El estudio sobre la dinámica inmobiliaria en Grecia nos lleva a revisar el sistema de vivienda griego “tradicional” a la luz de los problemas actuales sobre la financiarización de la vivienda. Se plantea la continuidad del sistema familiar al proporcionar vivienda en años de financiarización, cuando la relación, o incluso la “alianza impía” entre la deuda y la vivienda es un tema crucial en el contexto griego. Las limitaciones de este estudio mantuvieron el foco de las preguntas sobre los aspectos financieros, los procesos de

financiarización de parte de bancos privados, como aspectos poco estudiados en Atenas. Estos aspectos coexisten con otros parámetros importantes que no se analizan en detalle: la deuda privada y el incumplimiento con el pago de hipotecas, la importancia de la intervención pública en el mercado de la vivienda y el sistema hipotecario, el acceso a la vivienda por parte de diferentes grupos sociales y de ingresos, el impacto de la inmigración y su posicionamiento en el sistema inmobiliario con el aumento de las rentas y, especialmente, con el impacto de la “segregación vertical” (MALOUTAS, 2010).

Una cosa importante fue comprender cómo encontraron un lugar en el contexto griego y su geografía espacial los mecanismos del mercado inmobiliario global. ¿Cuál es la relación entre lo local y lo global o, en otras palabras, cómo se ha adaptado el producto global de la financiarización a un contexto local con sus propias peculiaridades para desarrollar su versión griega? Como el proyecto de financiarización es un proceso global, está localizado en el contexto griego y tiene características especiales relacionadas con la economía, la historia, la cultura y las prácticas habituales de los griegos.

De hecho, la versión griega de la financiarización del sistema de vivienda fue el resultado de las identidades, tradiciones y prácticas de los habitantes de cada región, ciudad y vecindario. La importancia de las redes familiares en la financiarización griega: A pesar de las tendencias de financiarización y modernización del sistema de vivienda, algunos "arcaísmos" han sobrevivido, como el papel de las redes familiares. A pesar de que el sistema de la vivienda se ha visto fuertemente transformado por el mercado crediticio, el razonamiento tradicional ha resistido al sistema financiero. La familia ha continuado siendo la unidad normativa para estos procesos. A menudo, si una persona no se consideraba apta para la concesión de un préstamo debido a sus ingresos o a su perfil sociolaboral, otro miembro más solvente de la familia solicitaba el préstamo y luego le transfería el dinero, o bien avalaba el préstamo de este último. Otro caso habitual era la existencia de un garante, que era un miembro de la familia extendida. De esta manera, la deuda se convertía a menudo en un asunto familiar.

La importancia de las redes familiares es cierta en las opciones residenciales. A pesar de que el mercado del crédito ha ido de la mano con los procesos de periurbanización, debemos enfatizar que las consecuencias sociales no solo han intensificado la segregación. En contraste, el grupo de parentesco continuó teniendo una sólida base territorial en la sociedad griega de Atenas: la movilidad residencial está limitada y confinada dentro de los límites de las redes de apoyo familiar. En muchos casos, las tendencias de la financiarización de la vivienda no han alcanzado a las redes familiares que, en los años 2000, aún suponían el factor principal en la elección del área de residencia. A pesar de que los préstamos hipotecarios ofrecen numerosas posibilidades de localización en la ciudad, las redes de parentesco y/o geográficas han seguido determinando esta ubicación de manera mucho más rígida, siguiendo las tendencias de los años de la posguerra. El crédito ha llevado a la compra de viviendas más nuevas y espaciales, pero no

ha aumentado la movilidad residencial para las familias más jóvenes residentes en los barrios populares. Si bien los aspectos financieros y espaciales pueden resaltar la importancia de las redes familiares, hay aspectos que van más allá de la financiarización que deben analizarse para mantener la validez de un plan familiar debido a la investigación de proximidad de la familia de origen.

De esto deducimos que la financiación del tejido urbano en Grecia presenta unas características propias, y toma la forma de una *financiarización familiar*. El mantenimiento de vínculos importantes con el lugar de origen, a menudo el pueblo y la familia, así como el anclaje local de la población ateniense, son parámetros cruciales para comprender la versión griega de la financiarización. Estas redes familiares entre numerosos hogares a menudo permanecían geográficamente en el mismo vecindario, a pesar de que tenían el capital para mudarse a vecindarios "mejores". En otras palabras, para un gran número de hogares, de acuerdo con los resultados de nuestra investigación, el crecimiento del crédito y la movilidad social ascendente no se tradujeron en movilidad residencial. Esto es particularmente cierto en la parte occidental de la conurbación de Atenas, mientras que, en la parte oriental, se observa una leve tendencia a la movilidad residencial desde el centro de Atenas a los nuevos barrios de la periferia y las áreas periurbanas del este (Mesogea). Cabe señalar que estos movimientos hacia áreas periurbanas implican, en ciertos casos, a la familia extendida. El endeudamiento no ha reemplazado a las redes familiares: las estrategias familiares se han utilizado para reducir los requisitos previos para obtener un préstamo y para limitar los riesgos. Este familiarismo continúa yendo de la mano con el nepotismo y con el viejo sistema de los feudos electorales, incluso a pesar de la entrada de la ciudad en la metropolización mundial.

El sector financiero resulta ser desde la década de 1990 un importante "actor urbano", que crea continuidades y recortes en el sistema tradicional de vivienda. Contra una generalización de las tendencias de financiarización, hemos tratado de resaltar los "mecanismos ocultos" que caracterizan la versión griega, una especie de "grecización", de la financiarización de la vivienda y las nuevas geografías metropolitanas de Atenas. Las nuevas formas de segregación socio-espacial en Atenas se han producido mediante la discriminación abierta en el sistema financiero o la agregación de las elecciones de ubicación residencial directa o indirectamente separatistas operadas por el mercado de tierras. El ejemplo de Atenas muestra que el mercado de préstamos para la vivienda

ha producido geografías diferenciadas: Barrios con desigualdades generadas y basadas en una combinación social limitada en comparación con el entorno de alta movilidad social tradicional. Por otro lado, la convivencia social resultante en numerosos vecindarios ha sido el producto coyuntural de las opciones de vivir en suburbios populares para los hogares jóvenes: Al igual que en la generación anterior, el acceso a la vivienda a través del mercado de préstamos no revirtió necesariamente la mezcla social de la ciudad griega y el papel de la familia.

La agenda política debe subrayar la necesidad de comprender el vínculo entre vivienda y deuda, las consecuencias de la especulación inmobiliaria, el riesgo y la presión relacionada con el pago de la deuda por parte de los deudores, pero también los cambios y las desigualdades generadas en la geografía de la ciudad como factor clave en la transformación progresiva de la realidad ateniense contemporánea.

Si extendemos los resultados presentados aquí a la luz de la "crisis" económica que ha afectado a Grecia durante casi una década, no podemos dejar de sorprendernos por el enriquecimiento de los análisis. En la mayoría de los casos, se reducen a una tesis macroeconómica bastante simplista de procesos que afectan principalmente las finanzas y el funcionamiento del sistema público. En estas condiciones, los planes de austeridad sucesivos impuestos por la "troika" (Comunidad Europea, Banco Central Europeo, Fondo Monetario Internacional), para "salvar" a Grecia de la bancarrota y evitar la explosión de su sistema bancario, fueron impulsados como inevitables.

También se consideraron "inevitables" las consecuencias en cadena que siguieron: recortes drásticos en los salarios y las jubilaciones, que alcanzaban hasta el 40% de los ingresos familiares, aumento del desempleo, especialmente entre los jóvenes, incluidos los graduados, cada vez más obligados a un éxodo económico en el extranjero, una caída espectacular de la producción y el consumo que culmina en el centro de las ciudades más grandes (Atenas, Tesalónica) con el espectáculo devastador de tiendas cerradas y fachadas arruinadas. El resultado estadístico de este desastre programado supera todas las expectativas: dado que el producto interno bruto ha caído, y que la deuda y sus intereses no han dejado de crecer, su relación recíproca se ha deteriorado aun más. Tenemos que esperar hasta 2018 para ver una recuperación muy frágil de la situación.

Nuestro estudio aporta a este cuadro clínico común más que matices, inflexiones de

causalidades, ya que muestra que la ampliación, a veces complaciente, del sistema bancario internacional, especialmente en el caso de la financiación de la vivienda (un sector clave de la economía del país) en sustitución de los acuerdos familiares anteriores, ha debilitado los hogares griegos, en particular haciéndolos más vulnerables a la coyuntura, cuando la caída de los precios de las propiedades en el momento de la compra y alquiler hizo que los préstamos hipotecarios fueran mucho menos atractivos. Por el contrario, y esto es más conocido, el mantenimiento de la solidaridad familiar o de proximidad (ayuda de padres a hijos, distribución de alimentos y medicamentos) constituyó un paliativo efectivo y específico para la crisis.

## 8. Bibliografía

- ACHE P. & al., (Eds): "Cities between competitiveness and cohesion" (pp. 99—115). *Dordrecht: Springer*.
- ALLEN J. & al., (2004): *Housing and Welfare in Southern Europe*. Oxford.
- ATHANASOGLU, P.P. & BRISSIMIS, N.S. (2004): "The effect of mergers and acquisitions on bank efficiency in Greece", *Bank of Greece Economic Bulletin*, 22, p. 7-34.
- BALAMPANIDES D. & PATATOUKA E. & SIATITSA D. (2013): "Le droit au logement dans la Grèce en crise", in *Geographies*, vol. 22, 31-34 (en grec)
- BARBAGLI M. & CASTIGLIONI M. & DALLA ZUANNA G. (2013): *Fare Famiglia in Italia. Un Secolo di Cambiamenti*, Il Mulino, Bologna.
- BURGEL G. (1976): *Athènes, Etude de la croissance d'une capitale méditerranéenne*. Exantas (en grec).
- (2002): *Le miracle athénien au XXe siècle*, CNRS Editions
- CHOULIARAS V. (2009): *The greek banking system in the single european market: strategy, management and marketing*. Thèse de doctorat d'Economie, Athènes, Université de Dimokriteio (en grec).
- DELLADETSIMAS P. M. (2004): "La dynamique de développement actuelle d'Athènes: nouvel modèle conventionnel et d'infrastructures", in *Géographies*, vol. 7, 48-64 (en grec).
- EMMANUEL D. (2004): "Socio-economic inequalities and housing in Athens: Impacts of the monetary revolution of the 1990s", *The Greek Review of Social Research*, 113, p.121-143.
- ELSTAT - Service grec des statistiques, <http://www.statistics.gr/>, (dernier accès :24/3/2016).
- EUROSTAT, <http://ec.europa.eu/eurostat> (dernier accès : 24/3/2016).
- GIBSON H.D. (2005): "Developments in the profitability of Greek banks", *Bank of Greece Economic Bulletin*, 24, p. 7-28 (en grec).
- IOK (2002): *Des événements du secteur de construction (Loi 2940/2001) – la concentration du marché*, TEE, V.2210, en grec,

- MALOUTAS TH. & FUJITA K. (2012): *Residential Segregation in Comparative Perspective. Making Sense of Contextual Diversity*. City and Society Series, Ashgate Farnham, UK.
- (2004): "Segregation and Residential Mobility: Spatially Entrapped Social Mobility and Its Impact on Segregation in Athens", *European Urban and Regional Studies*, vol. 11, n° 3, p. 195-211.
- (2010): "Mobilité Sociale et Ségrégation à Athènes. Formes de séparatisme social dans un contexte de mobilité spatiale réduite", *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 184, n° 4, p. 2-21.
- MANTOUVALOU M. & MAVRIDOU M. (1995): "Processes of social integration and urban development in Greece: southern challenges to European unification", *European planning studies*, vol. 3, n. 2.
- MITRAKOS TH. & SIMIGIANNIS G. (2009): "The determinants of Greek household indebtedness and financial stress", *Economic Bulletin*, Bank of Greece, issue 32, p. 7-26.
- PATATOUKA E. (2017) : *Étude des mutations sociospatiales, système financier et marché immobilier en Grèce. Tendances de financiarisation du système du logement à Athènes au cours des années 2000*, Thèse, Paris 8.
- PFIRSCH T. (2011): "Une géographie de la famille en Europe du Sud, A Geography of Family in Southern Europe", *European Journal of Geography, Espace, Société, Territoire*, 533, Sens Publique: <https://cybergeog.revues.org/23669>, (Visité le 8/9/2016).
- SAPOUNTZOGLU G., & al., (2010): "La morphologie du système financier grec et la crise financière global: Conséquences Economiques et Sociaux". Monographie, Publication de la Chambre économique de Grèce, Athènes. (en grec).
- TARPAGOS A. (2004): *L'interconnexion d'état bourgeois et du secteur de construction*, Theseis, V. 89 (en grec)