# LAS APROPIACIONES DE LA CIUDAD A LA HORA DE LA GLOBALIZACIÓN: LAS ESTRATEGIAS DEL CAPITAL RUSO Y CHINO EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE BARCELONA

Gonzalo Bernardos
Sergi Martínez-Rigol
Lluís Frago
Carles Carreras
Universitat de Barcelona

**Las apropiaciones de la ciudad a la hora de la globalización: las estrategias del capital ruso y chino en el mercado inmobiliario de Barcelona (Resumen)**

Con la internacionalización del mercado inmobiliario de las ciudades, originariamente local, se han generado nuevos flujos de capital que han reforzado a nivel mundial el segundo circuito. Barcelona, por lo menos desde 1992 no ha sido ajena a ello. Los últimos capitales llegados proceden de antiguos países socialistas, especialmente de la República Popular de China y de Rusia, con estrategias distintas de localización, más concentradas las chinas. Las consecuencias de estas nuevas apropiaciones del espacio urbano se sienten en la restricción del acceso al mercado de la vivienda por parte de los ciudadanos y en la formación de una Chinatown de modelo europeo.

**Palabras clave:** mercado inmobiliario, apropiaciones del espacio, inversión extranjera Barcelona

**Urban space appropriations on the globalization: strategies of Chinese and Russian capital in the real estate market in Barcelona (Summary)**

With the internationalization of the urban real estate market, originally local, have generated new capital flows worldwide that have reinforced the second circuit. Barcelona, at least since 1992 has not been immune to it. The latest arrivals come from former socialist countries, especially from the People's Republic of China and Russia, with more concentrated Chinese different localization strategies. The consequences of these new appropriations of urban space are restricting access to the housing market to the citizens and the formation of a European model of Chinatown.

**Keywords:** real state, space appropriations, foreign investment Barcelona

La comunicación que se presenta da cuenta de una investigación en marcha. La dificultad de encontrar una información suficiente y fiable y el peso del trabajo de campo inciden en la lentitud del proceso de análisis y de elaboración de los datos, así como de la documentación precisa de las informaciones. Se presentan por ello aquí para el debate unos primeros resultados siempre provisionales.

En primer lugar se detalla el método y las técnicas de trabajo aplicadas, que son eminentemente cualitativas, para a continuación realizar un primer análisis acerca del proceso de internacionalización del mercado inmobiliario en la ciudad de Barcelona, dentro del contexto macroeconómico actual. Seguidamente se analizan las principales estrategias dela localización residencial y de actividades económicas de las dos comunidades seleccionadas, para finalizar con unas primera conclusiones acerca de la formación de una *Chinatown* barcelonesa y de las consecuencias que sobre el mercado inmobiliario local pueden tener estas estrategias.

**Método y técnicas de trabajo**

El equipo de investigación recoge dos experiencias y tradiciones disciplinares distintas. Por un lado los estudiosos de la Geografía urbana y por otro un economista especialista en mercado inmobiliario y macroeconomía. Los diferentes intereses y puntos de vista coinciden el espacio urbano barcelonés para explicar la dinámica de algunos procesos que lo producen y reproducen. El énfasis se pone en la novedad de un fenómeno que se ha abordado en clave etnográfica, no exenta de xenofobia, en el caso de la comunidad china, o en clave turística, en el caso de la rusa, con simplificaciones también sobre las influencias de las mafias.

El trabajo se define a partir de la recogida de datos con dos técnicas distintas y complementarias. Por un lado el trabajo de campo más o menos sistemático, por otro las entrevistas con informantes privilegiados. A partir de la recogida de los datos, que se contrastan con las informaciones provenientes de fuentes secundarias, se analizan en común en sesiones de discusión, a partir de las cuales se articula una síntesis explicativa. Hay que señalar que la participación en las distintas fases del trabajo no siempre ha sido posible por parte de todo el equipo, que ha tenido que adaptarse a las diferentes posibilidades de cada investigador. Hay que destacar y agradecer la colaboración y asesoramiento de los antropólogos norteamericanos Gary W.McDonogh y Cindy Wong.

Como precedente se cuenta con la información elaborada sobre el área de comercio textil al por mayor del barrio de Sant Pere en Barcelona en 1990, en la que se produjo la primera localización de chinos a gran escala. También cabe señalar las visitas a Rusia y a la República Popular de China por parte de dos miembros del equipo, especialmente la experiencia de la creación y desarrollo del Instituto Confucio de Barcelona.

Los trabajos de campo en la ciudad se iniciaron en 2008, con estudios en los barrios de Gorg, en Badalona y Fondo, en Santa Coloma. Ambos barrios han sido objeto de trabajos reiterados, algunas veces incluso con la participación de los estudiantes de segundo y tercer curso del grado de Geografía. En 2013 se intensificaron las visitas y la recogida de materiales, con trabajo intensivo desde la terminal del puerto Best, pasando por el barrio de Sant Pere i la *Chinatown* de Fort Pienc. Se ha participado también en las

fiestas del año nuevo chino, especialmente en el del dragón, en 2013. En estos trabajos de campo se ha recogido material fotográfico y cartográfico e informativo, pero se han podido realizar pocas entrevistas por razones culturales (desconocimiento del idioma, diversidad de significados y valores culturales)

Se han realizado hasta ahora diversas entrevistas con personas que intervienen en la interfase entre comunidades en el ámbito de Barcelona. Una en la Empresa Bcnsolutions2010, realizada el 29.01.2014. Otra en la empresa Century21, realizada el 17.03.2014. Finalmente, una tercera realizada al subdirector del Institut Confuci de Barcelona, el 26.03.2014.

**La internacionalización del mercado inmobiliario en Barcelona**

El mercado inmobiliario, quizás por su materialidad, por el carácter de fijo de acuerdo con la categorización de Milton Santos (Santos, 1996), ha sido generalmente local a lo largo de la historia. Los propietarios del suelo urbano, en una gran parte rústico en su origen, hacían construir sus casas, algunas de las cuales podían arrendar o vender, a medida que el crecimiento urbano alcanzaba sus terrenos. En el ámbito mediterráneo generalmente se trataba de huertos destinados al consumo de las ciudades, que habían surgido de la parcelación de antiguas explotaciones agrarias de secano más extensas. La propiedad es con mucho anterior a la creación de un mercado de suelo en el sentido actual. La gran transformación se produciría con la difusión del sistema capitalista a partir de los cambios intelectuales, sociales, económicos y políticos del siglo XVIII en Europa, cuando el dominio útil se transformó en la propiedad privada base del sistema capitalista. En Barcelona esta transformación se produce durante la segunda mitad del siglo XIX, a raíz de la apertura de las tierras del llano a su urbanización. Aparecieron los intermediarios capitalistas, ya que quienes se lucraron con dicha urbanización no fueron los antiguos propietarios rurales. La gran y relativamente rápida movilización de solares (Tatjer, 1988; Massana, 1985) permitió una de las fases de mayor acumulación de capital de la historia contemporánea (Tafunell, 1994). En los tejidos de casco antiguo, en cambio, los censos enfitéuticos llegaron hasta la actualidad, reconocidos en el libro 5 del código civil catalán; se trata de los derechos de los señores jurisdiccionales que no fueron abolidos por la ley de 1837.

Aunque no ha sido especialmente estudiada aún, la internacionalización del mercado inmobiliario barcelonés se produce a raíz de la integración de España en la Unión europea en 1986, más aún a partir de la Unión Monetaria Europea en 2001 que acaba con el diferencial divisa. Poco impacto tuvieron las consecuencias de la organización de los juegos olímpicos de verano de 1992. El posterior éxito turístico de la ciudad y el boom inmobiliario multiplicaron la demanda internacional de propiedades urbanas, especialmente de edificios completos, iniciando sus actividades compañías como las inicialmente británicas Richard Ellis, hoy con sede en Los Angeles, o Jones Lang Wooton, desde 1999 Jones Lang Lasalle, con sede en Chicago, especializada en locales comerciales y de oficinas, o como la francesa BNP Paribas o la más reciente alemana Engel & Völkers. Posteriormente han llegado otras empresas internacionales, de tipologías distintas, desde las tradicionales promotoras inmobiliarias y API a la reciente Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) que deben alcanzar un 80% de viviendas de alquiler (Gimeno, Llovera y Roig, 2012), en las que el capital internacional está realizando importantes inversiones. En este sentido,

también las empresas del sector inmobiliario español iniciaron un proceso de multiplicación e internacionalización a partir de mediados de los años noventa (Calderón, 2002; Sánchez, 2003).

Hay que señalar que existe una gran diferencia en la evolución de los mercados en lo que se refiere a locales, oficinas y centros comerciales, en las que predomina el capital especulativo, y la del sector residencial. Una enorme cantidad de empresas grandes pequeñas y medianas se dedican a la intermediación en la venta de espacios construidos, incluso pequeñas gestorías, que multiplican los viajes a China y Rusia, en el caso que nos ocupa, buscando mercado de capital mayoritariamente no especulativo.

Cabe destacar que el capital financiero, especialmente los bancos iniciaron su intervención en el mercado inmobiliario con la finalidad de asegurar una parte de sus fondos; como explicara David Harvey, detrayendo una parte de su capital del primer circuito hacia el segundo (Harvey, 1987). En Barcelona fueron principalmente la cajas de ahorro en lo que al mercado residencial se refiere, primero la Caja de Ahorros y después y sobre todo la Caja de Pensiones (Nadal y Sudrià, 1981). Con el desarrollo del mercado inmobiliario los bancos superan esta primera fase para integrar este mercado en el circuito financiero principal, con un papel fundamental en el detonante de la explosión de la burbuja inmobiliaria a partir de 2007 y hasta hoy (Bernardos, 2007 y en prensa), con un papel especial para la denominada titulización inmobiliaria (Daher, A., 2013).

Estos capitales, de otra parte como todo el capital en general (Galbraith, 2014), son eminentemente especulativos, incluso cuando secundan estrategias de primera residencialización. Se ha resaltado que las medidas adoptadas por el gobierno del reino de España, como de otros estados, para facilitar la nacionalización a partir de determinado monto de inversiones podrían disparar el flujo de capitales extranjeros. Ante la magnitud y universalidad del negocio inmobiliario medidas de este tipo no alcanzan gran influencia. Podría compararse, de alguna forma, a las que fueron denominadas abusivamente políticas inmigratorias de efecto llamada en la etapa del gobierno Zapatero. La oferta de la residencia en España a cambio de una inversión total de al menos 500.000€ establecida en 2013 por el gobierno Rajoy, sin duda ayuda a este tipo de inversión, siempre que vaya ligada a un interés por la residencia permanente. Pero hay que señalar que se trata de una medida inmobiliaria con efectos inmigratorios, no una medida inmigratoria; medida, por otro lado más efectiva que efectista, que beneficia especialmente a los bancos y a las personas ricas y que no beneficia al mercado inmobiliario, a pesar de la propaganda en este sentido.

El producto que se vende en el mercado internacional, en el caso de estudio, es la propia ciudad de Barcelona en una continuidad sin rupturas de las campañas de imagen lanzadas a raíz de los juegos del 92. Por ello, aunque las estrategias pueden ser muy distintas para cada una de las comunidades analizadas, la oferta preferida es la de las localizaciones urbanas centrales, tanto para locales, como para viviendas u hoteles. En un segundo lugar aparece la oferta litoral (casas unifamiliares y apartamentos), siempre que se encuentren en áreas bien comunicadas con el centro de la metrópolis, y normalmente relacionadas con usos turísticos.

La apropiación de la ciudad es un proceso que sobrepasa con mucho la simple propiedad privada de suelo urbano, generalmente espacios privados (domésticos o económicos), ya que también el uso de los espacios públicos por parte de los ciudadanos suponen formas de apropiación muy importantes, además de la apropiación simbólica que surge de lecturas, visiones y percepciones que los ciudadanos y los visitantes de la ciudad generan, configuran y reconfiguran cotidianamente (Lefébvre, 1968). De todas formas la compra de apartamentos y locales constituye un hecho extremadamente significativo cuando quienes se apropian son personas extranjeras a los espacios apropiados.

**Los capitales chinos y rusos en Barcelona**

La penetración de los capitales internacionales en los mercados inmobiliarios es un hecho que se da en muchas ciudades del mundo y con un carácter pionero en lo que la socióloga Saskia Sassen viene denominando ciudades globales (Sassen, 1991), especialmente en el caso de Nueva York y más concretamente de Manhattan. Ligada a los diversos procesos que convergen en la llamada globalización, esta penetración de capitales foráneos en los mercados locales aparece a menudo casi como un hecho externo, inexorable e intrínseco al capitalismo financiero (Bernardos, en prensa), especialmente a partir de la difusión de la fórmula sale & leaseback[1] desde finales de los años 1990, como forma de capitalización rápida de las empresas y concentración en el negocio principal (*core bussiness*). Hasta ahora, los análisis suelen quedarse en las explicaciones justificativas o críticas generales y generalizadoras, por ello, el estudio de los primeros casos concretos debe constituir un precedente imprescindible para abordar el análisis de otros casos.

En este sentido, Japón invirtió una parte de sus excedentes de capital en las últimas décadas del siglo XX en el mercado inmobiliario exterior, especialmente en Estados Unidos, sobre todo en Manhattan. La adquisición por parte de los inversores nipones de grandes edificios en el corazón de la Gran Manzana devino un auténtico símbolo del avance del poder japonés, incluso en las entrañas de la primera potencia mundial; fue muy representativo el caso de la compra del rascacielos de la Pan-Am, una de las primeras compañías aéreas desaparecidas en el proceso de reconversión del sector aéreo aun en marcha, convertido en empresa japonesa, sobre la misma estación central de Nueva York. El estallido de la burbuja inmobiliaria y bancaria y el inicio de la recesión japonesa posterior, a partir de 1995, dio al traste con la euforia de los excedentes de capital y no amortiguó la caída del mercado japonés que ha tardado más de quince años en iniciar su recuperación, apenas apuntada (Bernardos, 2007).

En un sentido similar, tras los cambios que sucedieron a la caída del muro de Berlín en 1989, algunos inversores españoles, en los años de la burbuja, del 2004 al 2007, se lanzaron a invertir en mercados inmobiliarios extranjeros, especialmente en ciudades de los países del este de Europa, con un gran desconocimiento de los mercados locales y su comportamiento. En general fueron inversiones desastrosas (Bernardos, 2013).

Sin necesidad de pensar que la historia se repite, precedentes de este tipo son muy importantes a la hora de valorar la actual de penetración de capitales extranjeros en el negocio inmobiliario barcelonés.

[1] Que podría traducirse por vendo y continuo alquilado.

Para el caso de China, en primer lugar, la primera cuestión que debería formularse es si las inversiones chinas en el extranjero, en general, obedecen a algún plan preconcebido, sea por parte de las autoridades de la república Popular o por parte de algún poder fáctico chino (grupo de empresas, asociación mafiosa u otras). No parece excesivamente razonable la simplificación, tan habitual en los medios de comunicación, de reducir estos movimientos financieros y de población a simples actuaciones de la mafia, hecho que ya fue estudiado hace tiempo, con la revelación de la actuación de sus redes internacionales (Castells, 1996). Los análisis geopolíticos en este sentido son aún escasos y tal vez parciales (Lacoste, 2006; Foucher, 2010; Alzárate, 2013) La llamada heterotopia de la diáspora china, iniciada a mediados del siglo XIX (McDonogh, 2013), y que alcanza en la actualidad unos cincuenta millones de personas no puede ser fruto del azar, ni de una suma de voluntades individuales. Mucho menos los más de 350 institutos Confucio[2] repartidos por el mundo entero, dirigidos por la sede central de Beijin. Aún menos los cerca de 400 mil millones de dólares invertidos por todo el mundo en sectores diversos de la economía, desde la explotación minera y las infraestructuras hasta los restaurantes y bazares más o menos étnicos.

Las cantidades que la República Popular de China permite sacar a sus ciudadanos individuales que desean emigrar es relativamente reducida (el equivalente a 50.000 dólares). El capital suele provenir de Hong-Kong o de la provincia de Huanzhou, normalmente de origen familiar en este último caso, con la finalidad de adquirir pequeños negocios y viviendas familiares. La transferencia del dinero se produce a través del sistema bancario internacional y su evolución depende en gran parte de la propia evolución de la economía China, así como del valor de cambio del yuan, que se mantendría sobrevalorado. Los indicios macroeconómicos parecen indicar un lento declive de las economías emergentes, en general, especialmente de Rusia y también, aunque menos, de China en concreto. De todas formas, el capital ya invertido en el área de Barcelona y la población residente constituyen un elemento que tiene su propia dinámica en función de la evolución de la economía española. Los problemas derivados de las redadas policiales y fiscales en negocios chinos en España (como la efectuada en Gorg, en Badalona en 2011 que ha llevado a la reconfiguración del barrio[3]), a pesar de su resonancia mediática, no parecen tan diferentes de las que se realizan en negocios nacionales y de otras nacionalidades.

El capital ruso, en cambio, proviene de la nueva élite de millonarios emergida de la disolución de aparato del estado soviético o de las mafias y se encuentra mucho más distribuido por diversas ciudades del extenso territorio ruso. En general, aparece muy conectado con el turismo y su evolución, aunque apunta recientemente un cierto interés residencial favorecido por la nueva legislación inmigratoria y por los indicios de crisis en Rusia. La transferencia de capitales es mucho más libre que en el caso chino y la conexión con el sistema financiero internacional más normalizada y regularizada. Más que en el caso anterior las perspectivas no son halagüeñas, agravadas en este caso por la posible devaluación del rublo y de la evolución de la crisis con Ucrania y sus consecuencias en el mercado del gas.

[2] El instituto Confucio fue creado en 2004 por el Hanban, ministerio de educación chino, con el propósito de crear 1000 institutos en todo el mundo el 2020. En España, además del de Barcelona, existe el de Valencia, Madrid, Granada y León.
[3] . El País, Madrid, 14.04.2014

Las proximaciones al conocimiento de la importancia de estas apropiaciones resulta difícil, más allá del análisis cualitativo de las informaciones de la prensa y de los medios de comunicación similares. El número de empresas que se dedican a este tipo de intermediación resulta revelador de la importancia que no se alcanza a medir.

**Las estrategias inmobiliarias de las comunidades chinas y rusas**

Cabe de entrada señalar que las estrategias de localización de las inversiones inmobiliarias de ambas comunidades son tan diferentes por lo menos cuanto ellas mismas lo son. La coincidencia en lo relativamente reciente del fenómeno y del hecho de en ambos casos provenir de antiguos sistemas socialistas constituye la única similitud, mientras que las características culturales, las finalidades de la emigración y todas sus estrategias, no sólo de localización, son claramente divergentes.

La apropiación del espacio barcelonés por parte de una comunidad china, como en otras ciudades españolas, es un hecho relativamente reciente, pero que ha registrado un aumento muy sensible (Beltran 2009a y 2009b). Así, la comunidad china residente en el municipio de Barcelona ha pasado, en líneas generales, de los 804 ciudadanos en 1996 a los 16.128 en el año 2013. Aunque algunos empresarios catalanes, como los Güell, se enriquecieron con la importación de mano de obra china a Cuba (Jiménez Pastrana, 1983), no se realizó esta importación a la metrópoli. Un precedente simbólico inexcusable fue el llamado Barrio Chino de inicios del siglo XX en las Atarazanas, de creación eminentemente literaria que se ha diluido dentro de la amalgama de significados del Raval contemporáneo (Martínez Rigol, 2000 y 2009; Carreras, 2003). Su invención está directamente relacionada con el eco de los conflictos de las Chinatown de la costa este de los Estados Unidos (McDonogh, 1987; Ealham, 2005). Los primeros restaurantes chinos en Barcelona, por su parte (como *La Gran muralla*, tras el ayuntamiento, o el *Hong-Kong* en la calle de Calabria) no eran regentados por auténticos chinos, sino asiáticos (McDonogh, 1987). Una situación bien distinta a la actual.

La comunidad china, de auténtico origen chino que se instala en territorio español, sobre todo concentrada en Madrid y Barcelona; ha aumentado mucho. Con este aumento progresivamente se convierten en auténticos agentes urbanos, aunque se mantienen siempre en un segundo plano, discretos, sin las organizaciones sociales que respaldan sus asentamientos den las ciudades norte americanas (Wong- Chee-Beng, 2013). La estrategia que parece dirigir la inmigración china en Barcelona es eminentemente económica y residencial. Los préstamos familiares recogidos en origen se dedican a la adquisición de un negocio y una residencia; las empresas de distribución y gestión y las infraestructuras vienen a continuación. En este último caso, podría pensarse en una estrategia de alto nivel respecto al establecimiento de nuevas rutas marítimas, más rápidas y baratas. Como los planes de construcción de un segundo canal transoceánico en Nicaragua, Barcelona sería el puerto de entrada a Europa, substituyendo progresivamente a Nápoles en este sentido (Saviano, 2000). En cuanto a las estrategias de emigración, cuyos flujos provienen de una región muy concreta de China, especialmente del sur de la provincia de Zhejiang, del distrito de Qingtian y de la municipalidad de Wenzhou (Beltran, 2009a), llevan a convertir las agencias oficiales de emigración en un agente imprescindible, sobre el que intentan actuar las empresas

barcelonesas que buscan inversión[4]. El mantenimiento de esta inmigración residencial es poco previsible, aunque depende lógicamente de la evolución de la situación en el país asiático; los agentes locales esperan dirigir el negocio hacia el turismo (siguiendo el modelo ruso que se analiza seguidamente y apoyada por la próxima conexión directa Barcelona-Beijing) y las estancias de estudio y hacia las inversiones económicas de todo tipo.

Las estrategias de localización actual, el resultado de los procesos de apropiación, sólo pueden deducirse, en cambio, a partir del trabajo de campo y de la constatación de la instalación de la comunidad en distintos lugares de la Barcelona metropolitana. Los agentes inmobiliarios entrevistados no han detectado ninguna demanda previa en este sentido. En todo caso la preferencia por localizaciones centrales, y el rechazo de las áreas residenciales suburbanas poco densas (como el caso de una promoción en Sant Vicenç de Montalt no aceptada[5]). Se requieren buenas comunicaciones, infraestructuras y equipamientos, especialmente de salud y de educación.

En la localización china en Barcelona hay que hacer un capítulo especial para las grandes inversiones económicas, cuya lógica está regida por sus necesidades funcionales y por la busca de los precios del suelo más asequibles. En primer lugar, la *Barcelona Europe South Terminal* (BEST), la mayor inversión sin duda (500 millones de euros), de la compañía de Hong-Kong *Hutchinson Port Holdings* localizada en los terrenos portuarios ganados al mar tras el desvío del Llobregat en 2004, que pretende ser la puerta de Europa no sólo de los productos chinos. El barrio del Gorg, a caballo entre Badalona y Sant Adrià del Besós, tras la mítica central térmica de los años 1970, en un polígono industrial reconvertido al terciario como casi todos, concentra las empresas mayoristas que sirven muchos establecimientos de todo tipo no sólo del área metropolitana de Barcelona, sino de toda su área de influencia. Se ha pasado del formato todo a cien (*one dollar shop* de los Estados Unidos) al aumento de la calidad, tanto en los productos, como en los procedimientos comerciales. Finalmente existen empresas diseminadas por el tejido urbano, sobre todo bares (chinos o no[6]), restaurantes, peluquerías y bazares, por el momento. La empresa distribuidora Loggoss MS tiene su sede central en L'Hospitalet, con establecimientos en Ada. Roma, 132/136 y en Alí Bei, 18-20, que extiende sus actividades de los productos chinos y no chinos a los servicios a la propia comunidad. Hay que destacar que la entrada en los pequeños negocios se produjo a principios del 2000, cuando adquirieron los antiguos establecimientos textiles al mayor del barrio de Sant Pere (Carreras, Domingo, Sauer, 1990) que constituyó su primer núcleo visible y, por tanto, protagonizó los primeros conflictos[7].

En cuanto a la localización residencial, a pesar de su difusión por casi toda la ciudad y por otros municipios metropolitanos (Cuadro 1) se diseñan claramente dos núcleos principales. Uno en el barrio de Fondo, en Santa Coloma de Gramenet, donde se concentran buena parte de las 5.117 personas de esta nacionalidad de dicho municipio

[4] Según entrevista a entrevista a Century21
[5] Según entrevista a Barcelona Solutions 2010
[6] Interesante la anécdota del cocinero chino en el restaurante gallego en la película Tapas de Corbacho, ambientada en L'Hospitalet de Llobregat, de 20000)
[7] Lo mismo que aconteció en el barrio de Lavapiés en Madrid entre los años 2005 y 2006 (Betrisey, 2010) y en otras ciudades europeas.

en el que la nacionalidad extranjera mayoritaria ya es la china, y otro en el barrio de Fort Pienc, junto al arco de Triunfo, potenciado en parte, probablemente por la cercanía al barrio de Sant Pere. El número de ciudadanos chinos empadronados en el ayuntamiento de Barcelona en 2013 muestra una gran dispersión y junto a Fort Pienc que concentra el 6,4% del total municipal, destaca el barrio de la Nova Esquerra de l'Eixample, que concentra el 6,2% (Figura 1).

La comunidad rusa, por su parte, es mucho más reducida, ascendiendo a 3.892 personas registradas en 2012 para Barcelona (Cuadro 2) de un total de 16.157 registrados en Cataluña en 2011. Aunque de implantación también reciente su crecimiento en España ha sido acelerado a lo largo de los últimos 10 años. A diferencia de la comunidad china, mucho más urbana y concentrada en la provincia de Barcelona (Figura 2), la población rusa muestra una especial predilección por las provincias litorales (Figura 3), patrón que también se comprueba para el conjunto de España, siendo la provincia de Alicante la de mayor población rusa de España (Cuadro 3 ).

**Cuadro 1.**
**Distribución población china en Barcelona por distritos (2013)**

| **Chinos por distritos (2013)** | |
|---|---|
| **Distritos** | China |
| **BARCELONA** | 16.381 |
| **1. Ciutat Vella** | 834 |
| **2. Eixample** | 4.793 |
| **3. Sants-Montjuïc** | 2.265 |
| **4. Les Corts** | 489 |
| **5. Sarrià-Sant Gervasi** | 502 |
| **6. Gràcia** | 714 |
| **7. Horta-Guinardó** | 866 |
| **8. Nou Barris** | 1.214 |
| **9. Sant Andreu** | 1.548 |
| **10. Sant Martí** | 2.900 |
| **No consta** | 3 |

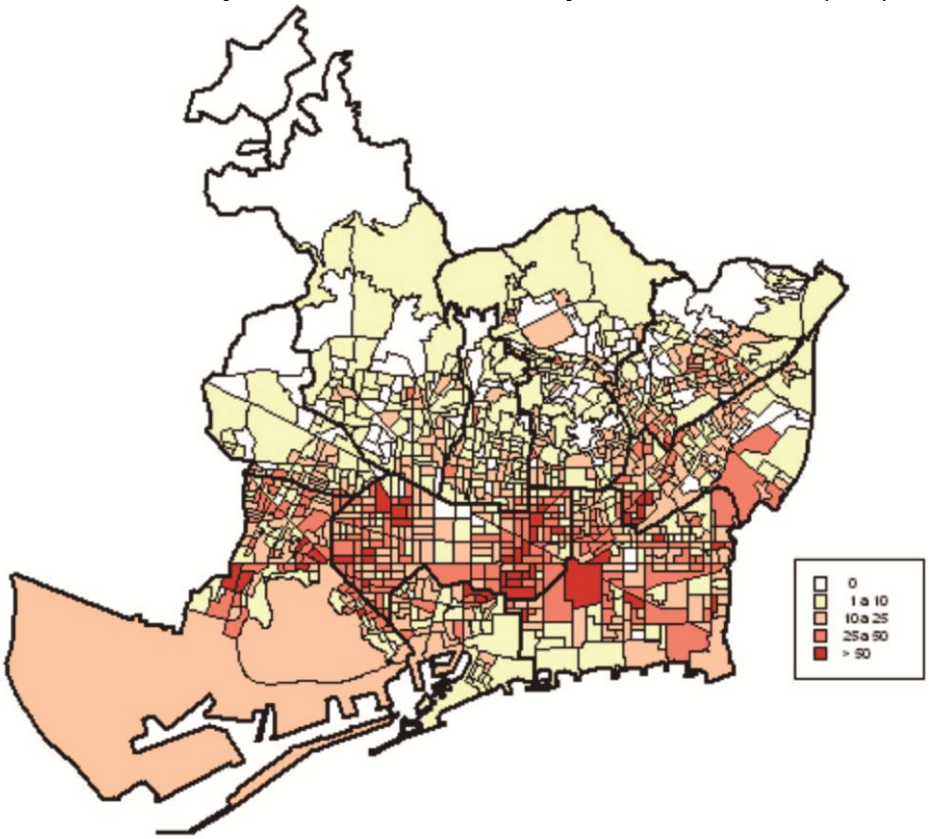
Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto de Estadística del Ayuntamiento de Barcelona, 2013

Las conexiones aéreas son muy variadas y numerosas, sobre todo en verano. Se trata de un turismo considerado de lujo, más desde el punto de vista cuantitativo que cualitativo, como se desprende del análisis de las diversas revistas de publicidad que se publican[8] y de las ofertas de excursiones que se difunden, con un destino preferente a La Roca Village y Andorra. Diversas agencias inmobiliarias ofrecen casas y apartamentos en las áreas litorales, a menudo a través de intermediarios británicos, dependiendo su precio de su localización[9]. En Cataluña, las localidades de Lloret de Mar y Salou[10] son

[8] <http://es.revistarusa.net/>
[9] <http://www.totenrus.net/eses/ >
[10] En ambas localidades el papel personal de los alcaldes ha sido muy significativo y en un caso ha entrado en la frecuente escena judicial española.

hasta ahora las localizaciones preferidas, tanto hoteleras como residenciales. En el resto de España la costa alicantina y del Sol.

**Figura 1.**
**Distribución población china en Barcelona por secciones censales (2013)**



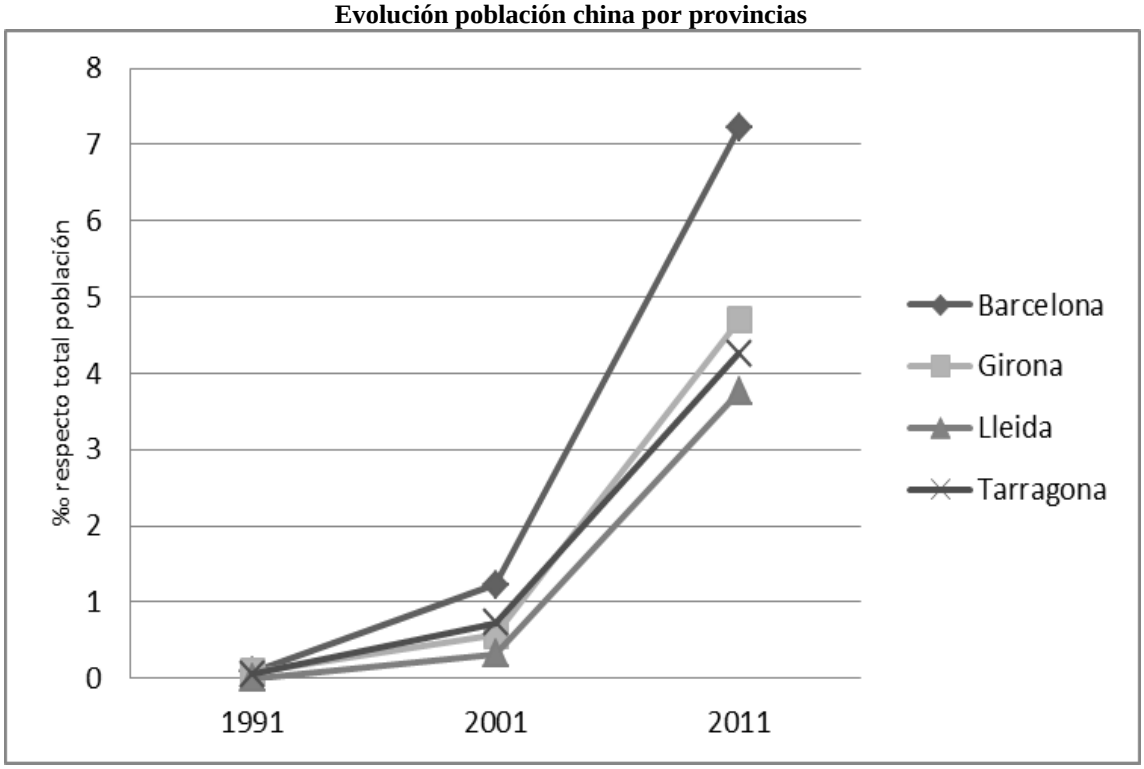

Fuente: Instituto de Estadística del Ayuntamiento de Barcelona, 2013

**Cuadro 2.**
**Distribución población rusa en Barcelona por distritos (2013)**

| **Personas de nacionalidad rusa por distritos (2012)** | |
|---|---|
| | |
| **Distritos** | |
| **BARCELONA** | 3.892 |
| | |
| **1. Ciutat Vella** | 603 |
| **2. Eixample** | 910 |
| **3. Sants-Montjuïc** | 379 |
| **4. Les Corts** | 157 |
| **5. Sarrià-Sant Gervasi** | 293 |
| **6. Gràcia** | 450 |
| **7. Horta-Guinardó** | 252 |
| **8. Nou Barris** | 146 |
| **9. Sant Andreu** | 174 |
| **10. Sant Martí** | 528 |

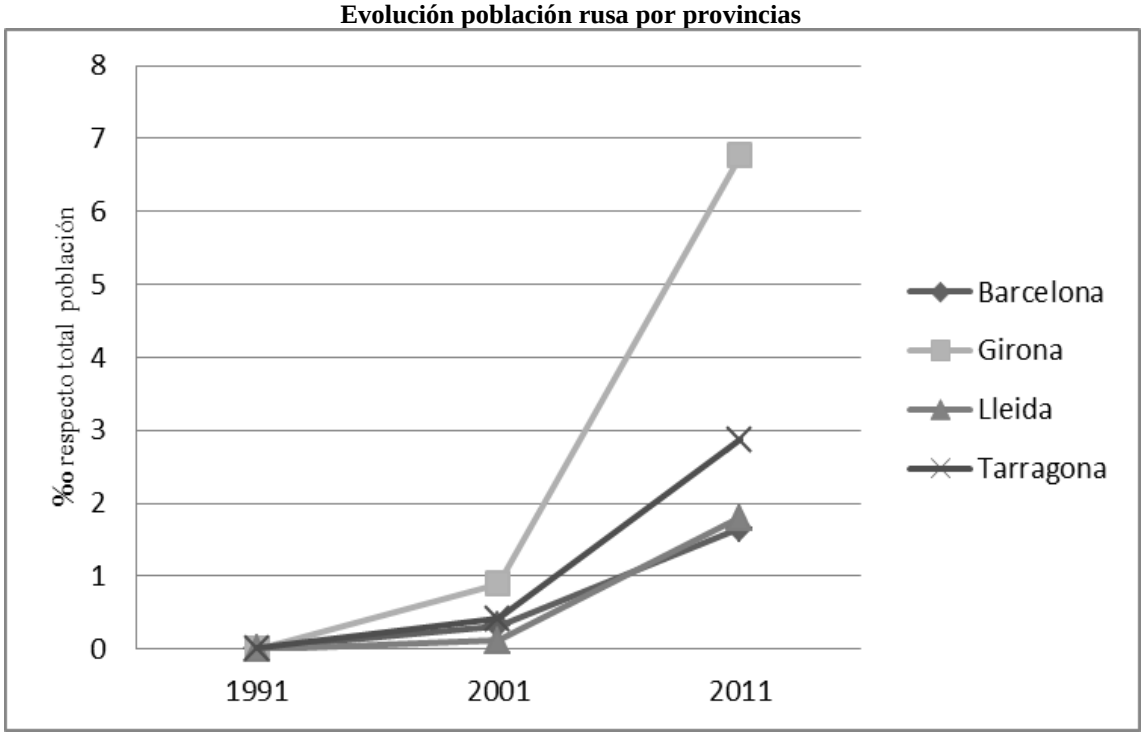
Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto de Estadística del Ayuntamiento de Barcelona, 2013

**Figura 2.**
**Evolución población china por provincias**




Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto Nacional de Estadística

**Figura 3.**
**Evolución población rusa por provincias**




Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto Nacional de Estadística

**Cuadro 3.**
**Las seis comunidades con mayor población rusa (2011)**

| | 2.011 |
|---|---|
| **Cataluña** | 16.157 |
| **Comunidad Valenciana** | 12.519 |
| **Andalucía** | 10.879 |
| **Comunidad de Madrid** | 3.867 |
| **Canarias** | 1.975 |
| **Región de Murcia** | 1.385 |

Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto Nacional de Estadística

## Conclusiones

Los impactos sobre el mercado inmobiliario local son lo que aquí interesa. La coincidencia en el tiempo de la llegada de inversiones de ambas comunidades, justifica su estudio, y la imputación por parte de los gobiernos central y autonómico a un aumento de la inversión extranjera como muestra de recuperación económica lo hace aún más interesante si cabe.

Por un lado, cabe concluir que dada la escasa elasticidad del mercado inmobiliario los procesos de apropiación por parte del capital extranjero se realizan de forma dispersa y a menudo casi individualizada y coyuntural, con una estrategia más financiera que colonizadora (Bernardos, 2007). De todas formas, las características culturales que acompañan los procesos migratorios, en general, facilitan la tendencia a la concentración de las familias procedentes de un mismo origen en unas calles o en las cercanías, buscando compañía y protección para suavizar el impacto del desenclave, tal como se conoce, por lo menos a partir de los estudios de la escuela de ecología humana de Chicago (Park, 1925). Como consecuencia, en el caso de la comunidad china en Barcelona puede concluirse que se está generando una auténtica Chinatown relativamente estable.

Esta Chinatown barcelonesa se configura según el modelo europeo definido por Bernard Wong y Tan Chee-Beng, más flexible y difuso y mimetizado con el conjunto urbano que en el caso del modelo americano (Wong y Chee-Beng, 2013). Así podría situarse este asentamiento en un triángulo definido entre las plazas de Urquinaona y Tetuan y la estación del Norte, concentrado especialmente en el barrio de Fort Pienc (figura 4)[11]. No sólo lo sostienen los 1.054 ciudadanos de origen chino empadronados en este barrio en 2013, sino también la concentración de establecimientos chinos dirigidos a esta comunidad[12]. Además, con el paso del tiempo y el crecimiento y afirmación de la comunidad china se produce otro tipo de apropiaciones del espacio barcelonés, como

[11] Un caso muy parecido, aunque con raíces muy distintas, al de la Chinatown parisina (Costa-Lascaux y Live, 1995).
[12] El mismo equipo de trabajo ha definido la capacidad de los establecimientos comerciales como indicadores de características sociales para el caso del barrio del Raval y sus gentrificación (Martínez-Rigol, 2010).

los momentos cotidianos de gimnasia colectiva junto al arco de Triunfo o las fiestas del año nuevo chino en diversos lugares de la ciudad[13].

Es necesario seguir la evolución de esta Chinatown, cuyos habitantes realizan grandes esfuerzos para mantener sus características culturales[14], a quienes habrá que añadir los numerosos niños chinos adoptados por familias barcelonesas que también quieren enseñar al menos la lengua, así como los estudiantes que cada vez en mayor número acuden a cursar sus estudios en las universidades catalanas[15].

En el caso de la comunidad rusa, en cambio, la dispersión es mucho mayor, tanto desde el origen, como en las inversiones ya que no se trata hasta el momento de un proceso realmente migratorio, sino eminentemente ligado al turismo. La difusión territorial es también mayor dada su preferencia por las áreas litorales que delinea una área que supera los límites metropolitanos extendiéndose desde la Costa Dorada al sur, hasta la Costa Brava al norte.

En cuanto a las consecuencias sobre la demanda local, se puede concluir que no cabe esperar sino un encarecimiento, que aumenta los procesos de exclusión al acceso a la vivienda, ya de por sí enormemente dificultado. Ello supone graves consecuencias sociales y económicas que por el momento parece ocultarse a la opinión pública. La conclusión más evidente que se desprende de ello es la urgente necesidad de articular políticas de vivienda efectivas, que desde hace unos años se han abandonado en España (cabe destacar que el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, 2009-2012 ha quedado sin continuidad, algunos de sus instrumentos desmantelados, y reducido a un Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016), ya que el mercado nunca ha sido capaz de solucionar este problema. Cabe destacar aquí también el papel marginal del SAREB, el llamado banco malo, por la pésima localización de los bienes que le han sido transferidos.

Un elemento que debe seguir siendo analizado es el del futuro de las inversiones especulativas extranjeras Frente al cambio de coyuntura de los países emergentes se impone preguntarse sobre el futuro de estas inversiones. En el caso chino, posiblemente se está asistiendo a un cambio del modelo migratorio, de una tipología que podría definirse como pobre, ligada a la ausencia de la propiedad privada en China y los lazos familiares y locales que valoran especialmente la propiedad de un negocio (comercio, restaurante, bar) hacia un nuevo modelo que seguiría las pautas del japonés, más interesado en la adquisición de fábricas e inmuebles y grandes inversiones comerciales. Ello ya aparece en la adquisición de la torre Madrid o en los proyectos en torno a la estación de la Sagrera. Al mismo tiempo se está creando una auténtica cñase media china que sin dejar tal vez las concentraciones actuales se interesa progresivamente por

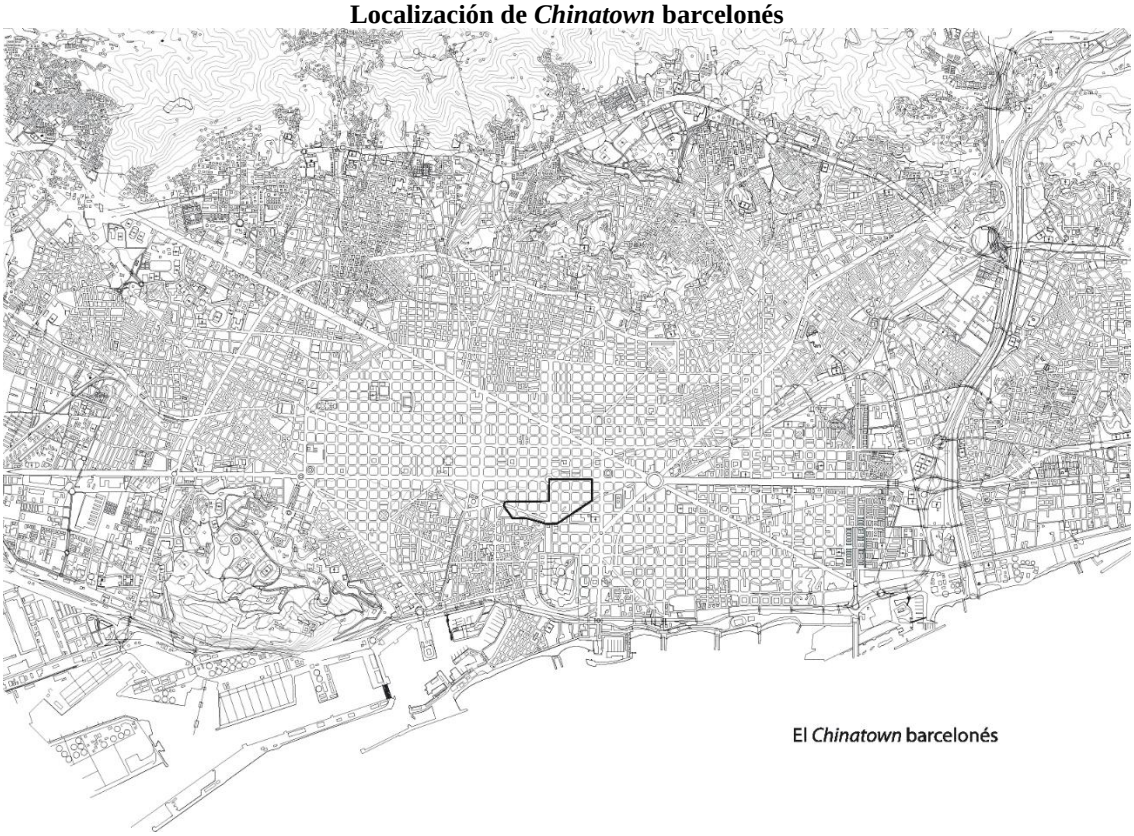
[13] Como el Moll de la Fusta, en el año del caballo, o la Sagrada Familia el del mono. La familia de excelentes restauradores Lam ejerce un cierto liderazgo en este sentido, organizando este tipo de manifestaciones que cada año alcanzan mayor difusión y apuntan hacia un embrión de las asociaciones culturales que rigen las Chinatown americanas.

[14] Las familias suelen mandar los hijos con los abuelos a China para realizar los estudios primarios y impregnarse de la lengua y la cultura, en cambio los secundarios los realizan en Barcelona, para aprender el catalán y el castellano e intentan realizarlos universitarios, en su caso, en los estados Unidos.

[15] El Institut Confuci de Barcelona, por ejemplo, ha matriculado 600 candidatos al título superior oficial de idioma HSK en la primera convocatoria del 2012, i 800 en la del 2013.

la residencia en barrios centrales, especialmente en el Ensanche La evolución parece apuntar hacia un cierto declive en las inversiones rusas, sobre todo por las condiciones internas de excesiva dependencia de la exportación de materias primas, como por la recreación de algunos elementos de guerra fría en Europa. Con ello se puede concluir que el concepto de BRICS, autoproclamado tiene escasa operatividad, y no pasa de tener un cierto carácter relativo respecto a la evolución de los demás estados y parece que habrá sido esencialmente coyuntural.

**Figura 4.**
**Localización de *Chinatown* barcelonés**




Fuente: elaboración propia a partir de trabajo de campo

En relación con ello, y como última conclusión, hay que señalar la necesidad de proseguir y profundizar la investigación en este campo complejo del mercado inmobiliario de forma pluridisciplinar. Especialmente se impone realizar un análisis geopolítico y macroeconómico serio de las estrategias de los países emergentes, especialmente de Rusia y de China para desentrañar el sentido de estos flujos que afectan la vida cotidiana de muchos ciudadanos en todo el mundo, como sucede en Barcelona.

## Bibliografía

ALZÁRATE, Blanca *et al. El atlas geopolítico de China. Le monde diplomatique en español*. Madrid: Ediciones Cybermonde, 2013.

BELTRÁN, Joaquín. La inmigración china en Cataluña. *Visions de la Xina: cultura multimil·lenària*. Lleida: Institut d'Estudis Ilerdencs, 2009a, p. 125-150.

BELTRÁN, J. "La presencia China en España. Globalización y transnacionalismo", en Fundación Seminario de Investigación para la Paz (Ed): La emergencia de China e India en el Siglo XXI. Zaragoza: Gobierno de Aragón, 2009b.

BERNARDOS, G. (), *¿Cómo invertir con éxito en el mercado inmobiliario?*. La Coruña: Netbiblo, 2007.

BERNARDOS, G. (en prensa) *La gran mentira de la Economía*. Barcelona: Ediciones Deusto.

BETRISEY, D. Empresarios y "líderes" chinos en Madrid. Prácticas políticas y económicas. *CIDOB d'Afers Internacionals*. Barcelona: CIDOB, 2010, nº 92, p. 207-222.

CALDERÓN, B. Ganar tamaño y territorio: fusiones de empresas y nuevos yacimientos de actividad en el sector inmobiliario español. *Investigacions Geográficas*, 2002, nº 28, p. 71-88.

CARRERAS, C. *La Barcelona literaria*. Barcelona: Ed. Proa,2003.

CARRERAS, C. y FRAGO, Ll., *Barrios antiguos de Cataluña.* Manresa: Ed. Angle, 2005.

COSTA-LASCAUX, J. y LIVE, Y-S. *Paris XIIIe, lumières d'Asie.* Paris: Ed Autrement, 1995.

DAHER, A. Territorios de la financiarización urbana y de las crisis inmobiliarias. *Revista de Geografía Norte Grande*. [En línea]. Santiago de Chile: Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile, 2013, nº 56. [http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300002]. [Consulta: 10 de enero de 2014]

EALHAM, C. An imagined Geography: Ideology, Urban Space and Protest in the Creation of Barcelona's Chinatown. C. 1835-1936. *IRSH*, 2005, nº 50, p. 373-397.

FEDERACIÓ EMPRESARIAL DE BADALONA Implantació d'empreses de capital estranger: empreses xineses a la zona del Polígon Sud de Badalona. Badalona: Federació Empresarial de Badalona, 2009.

FERNÁNDEZ, J., LLOVERA, F.J. y ROIG, J. Los REITs españoles como vehículo de inversión y financiación, *Intangible Capital.* [En línea]. Barcelona: 2012, Vol. 8, nº2, p. 308-363 [http://dx.doi.org/10.3926/ic.304]. [Consulta: 10 de enero de 2014]

FOUCHER, Michel. La Bataille des cartes. *Analyse critique des visions du monde*, Paris: François, 2010.

GALBRAITH, Reflexiones metodológicas y políticas sobre "El capital en el siglo XXI" y el concepto de "capital". *Sin Permiso*. Barcelona. 30 de marzo de 2014.

HARVEY, D. *Limits to Capital.* Oxford: Blackwell University Press, 1982.

JIMÉNEZ PASTRANA, J. *Los chinos en la historia de Cuba, 1847-1930.* La Habana: Editorial de Ciencias Sociales, p. 225, 1983.

LACOSTE, Yves. *Géopolitique: la longue histoire d'aujourd'hui*. Paris: Larousse, 2006.

LEFEBVRE, H. *Le droit à la ville*. Paris, Editions Anthropos,1968.

LOPEZ, I. y RODRIGUEZ, E. Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010). Madrid : Traficantes de sueños, 2010.

MCDONOGH, G.W. The Geography of Evil : Barcelona's Barrio Chino. *Anthropological Quaterly*, 1987, Vol. 60, nº4, p. 174-195.

MCDONOGH, G.W. Chinatowns: heterotopic space, Urban conflict and Global Meaning, *Quaders de l'Institut Català d'Antropologia,* 2013, Barcelona, Vol. 18, nº2, p. 96-111.

MARTINEZ RIGOL, S. *El retorn al centre de la ciutat. La reestructuració del Raval entre la renovació i la gentrificació*. Tesis doctoral dirigida por carles Carreras Verdaguer. Barcelona: Universitat de Barcelona, 2000.

MARTÍNEZ RIGOL, S. La construcció literaria del Barri Xino In CARRERAS, C. y MORENO, S. *Llegint pedres, escrivint ciutats*. Lérida: Ed. Pagès, 2009, p 97-115.

MARTÍNEZ RIGOL, S. *La cuestión del centro, el centro en cuestión*. Lérida: Ed. Milenio, 2010.

MASSANA, C. *Indústria, ciutat I propietat: política econòmica i propietat urbana a l'àrea de Barcelona, 1901-1939.* Barcelona: Ediciones Curial, 1985, p. 431.

MORAWSKA, E. Exploring Diversity in Immigrant Assimilation and Transnationalism: Poles and Russian Jews in Philadelphia. *The International Migration Review*, 2004, Vol. 38, nº4, p. 1372-1412.

NADAL J. y SUDRIÀ, C. *Història de la Caixa de Pensions*. Barcelona: Edicions 62, 1981.

NIETO, Gladys. *La inmigración china en España: una comunidad ligada a su nación*. Los Libros de la Catarata, 2007, Vol. 246.

SÁNCHEZ, J.E. "El mercado inmobiliario y los promotores: cambios en la gran empresa inmobiliaria", *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, Vol. VII, nº. 146 (091). http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(091).htm. [13 de febrero de 2013]

SANTOS, M. *A Natureza do Espaço. Tecnica e Tempo. Raçâo e Emoçâo*. São Paulo: Ed.Nobel, 1996.

SASSEN, S. *The Global city: New York, London, Tokyo*. New Jersey: Princeton University Press, 1991.

SAVIANO. R. *Gomorra. Viaggio nell impero economico e nel sogno di dominio della camorra.* Milano: Mandadori, 2006.

TAFUNELL.X. *La construcción de la Barcelona moderna: la industria de l'habitatge entre 1854 i 1897.*Barcelona: Ajuntament de Barcelona, 1994. p.400.

TATJER. M. *Burgueses, inquilinos y rentistas: mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de Barcelona : La Barceloneta, 1753-1982*. Barcelona: Editorial CSIC, 1988.

WONG, B.P. & Chee-Beng, T. (Eds.) (2013). *Chinatowns around the World: Gilded Ghetto, Ethnopolis, and Cultural Diaspora*. Chicago: Ed. Brill.

Noticias de periódicos electrónicos:

BARROSO, J. "Desarticulada una banda dedicada a la extorsión de ciudadanos chinos" [en línea]. *El Pais Digital.* 11 de febrero de 2013. <http://ccaa.elpais.com/ccaa/2013/02/11/madrid/1360583170_682680.html> [Consulta: 8 de abril de 2014]

CALLEJA, T. ""Chinatown" baja las persianas" [en línea]. *El País Digital.* 3 de noviembre de 2012. <http://ccaa.elpais.com/ccaa/2012/11/03/madrid/1351980257_829503.html> [Consulta: 8 de abril de 2014]

CARRANDO, R. "Operación contra peluquerías y centros de masaje chinos con "final feliz"" [en línea]. *El Pais Digital.* 27 de noviembre de 2013. <http://ccaa.elpais.com/ccaa/2013/11/26/catalunya/1385491422_221537.html> [Consulta: 83 de abril de 2014]

MUÑOZ, O. "Barcelona inaugura hoy la terminal de contenedores más avanzada del mediterráneo" [en línea]. *La Vanguarduia.com.* 27 de setiembre de 2012. <http://www.lavanguardia.com/vida/20120927/54351923453/barcelona-terminal-contenedores-mediterraneo.html> [Consulta: 8 de abril de 2014]

REDACCIÓN "A Andorra le gustan los turistas...rusos" [en línea]. *Russia Beyond the headlines.* 1 de mayo de 2013. <http://es.rbth.com/internacional/2013/05/01/a_andorra_le_gustan_los_turistas_rusos_27461.html> [Consulta: 88 de abril de 2014]

REDACCIÓ "Salou ja atreu més turistes russos de britànics" [en línea]. *La Vanguarduia.com.* 6 de agosto de 2012.

<http://www.lavanguardia.com/encatala/20120806/54333536916/salou-ja-atreu-mes-turistes-russos-que-britanics.html> [Consulta: 8 de abril de 2014]

REDACCIÓN "Inmochina: la primera feria inmobiliaria dirigida sólo a chinos" [en línea]. *Idealista.com.* 2 de mayo de 2010. <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2010/05/12/189400-inmochina-la-primera-feria-inmobiliaria-dirigida-solo-a-chinos> [Consulta: 24 de abril de 2014]

Portales de internet:

Revista Rusa en España [en línea]. <http://es.revistarusa.net/>. [Consulta: 88 de marzo de 2014]

Fondo Comerç [en línea] <http://www.fondocomerç.cat>. [Consulta: 8 de marzo de 2014]

Institut Confuci [en línea] <http://ºwww.confuciobarcelona.es>. [Consulta: 8 de marzo de 2014]

Tot en Rus. <http://www.totenrus.net/eses/>. [Consulta: 23 de marzo de 2014]

Shopping Gid [en línea]. <http://www.andorraonline.info/.> [Consulta: 23 de marzo de 2014]

Radio Rusa en España [en línea]. <http://rusradio.es/la-radio_es/> [Consulta: 24 de marzo de 2014]

Shopping Service Guide [en línea]. <http://es.revistarusa.net/editorial-2/shopping-service-guide/> [Consulta: 24 de marzo de 2014]