

# La casa en crisis: dinámicas financieras, concentración del capital y el mercado inmobiliario

a cura di *Laura Fregolent\** e *Alfonso Valenzuela Aguilera\*\**

El número está dedicado al tema de la casa con el objetivo de analizar el impacto que las dinámicas financieras, la especulación inmobiliaria y la ausencia de políticas urbanas han tenido en el territorio y en la calidad de vida de la población, además de explorar posibles políticas de intervención dirigidas a contener los efectos de la crisis actual.

**Palabras Clave:** casa; crisis económica; mercado inmobiliario

## **Housing crisis: financial dynamics, concentration of capital and the real estate market**

The issue critically appraises the key issues within the housing question from a multi-disciplinary framework, addressing the impact of financial dynamics, real estate speculation and the lack of urban policies on the quality of life in the city as well as exploring public policies capable of containing the effects of the actual crisis.

**Keywords:** housing; economic crisis; real estate market

## **Casa e crisi: dinamiche finanziarie, concentrazione di capitali e mercato immobiliare**

Il numero è dedicato al tema della casa con l'obiettivo di indagare quale impatto hanno avuto dinamiche finanziarie, speculazione immobiliare e mancanza di politiche urbane sulla città e sulla qualità della vita della popolazione, e quali possono essere le politiche di intervento capaci di contenere gli effetti della crisi attuale.

**Parole chiave:** casa; crisi economica; mercato immobiliare

## **1. El porqué de un número sobre la casa**

La vivienda se reposicionó nuevamente como actor central dentro de la Nueva Agenda Urbana declarada en el marco de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre vivienda y desarrollo urbano sostenible (Hábitat III), celebrada en la ciudad de Quito en 2016. En este importante foro que se ce-

\* Laura Fregolent, DPPAC-Università Iuav di Venezia, [laura.fregolent@iuav.it](mailto:laura.fregolent@iuav.it).

\*\* Alfonso Valenzuela Aguilera, Universidad Autónoma del Estado de Morelos, Mexico, [aval@uaem.mx](mailto:aval@uaem.mx).

*Archivio di Studi Urbani e Regionali*, XLVIII, 118, 2017 – ISSN 0004-0177 ISSN<sub>e</sub> 1971-8519  
*Supplemento*

lebra cada veinte años, se acordó el compromiso de promover el papel de la vivienda asequible y sostenible así como asegurar la financiación de esta, en el entendido de que su edificación permite la formación de capital, acelerando la transformación económica sostenible e integradora.

Sin embargo, en la declaración final de la conferencia no se menciona en ninguna parte el impacto que han tenido las dinámicas financieras, la especulación inmobiliaria y la falta de políticas urbanas en la calidad de vida de la población de las ciudades. Las particularidades del mercado del suelo radican en que el Estado generalmente buscaba incidir en la relación entre la oferta y la demanda mediante la aplicación de subsidios, regulaciones o incentivos pero es a partir de la desregulación de los mercados cuando los instrumentos de planeación correspondientes dejan de conducir y articular las transformaciones territoriales.

De acuerdo con Sassen (2014)<sup>1</sup>, nos encontramos inmersos dentro de una lógica extractiva en donde las corporaciones y los grandes capitales invierten en los mercados de suelo e inmobiliario con el objeto de especular en el mediano plazo, o bien extraer los recursos naturales para después abandonar las propiedades una vez que han logrado su cometido. El mercado acelera los procesos de desindustrialización y genera transformaciones territoriales que, aún siendo más lentas los procesos, pueden ir aparejadas de daños socio-ambientales importantes. De este modo, el territorio se desvincula de sus funciones sustantivas creándose las deseconomías propias de la lejanía de la vivienda con respecto a las fuentes de trabajo.

Estas dinámicas están derivando en el aumento de gente sin casa al tiempo que aumentan las casas sin gente, creándose así una pérdida masiva del hábitat. La volatilidad que genera la financiarización del mercado inmobiliario ha generado un parque habitacional deshabitado de cerca de 5 millones en México y 5.5 millones en Brasil, suficiente para alojar a la población entera de Noruega y Finlandia, respectivamente. Por su parte, Europa suma ya cerca de 11 millones de viviendas desocupadas (ya sea abandonadas, no vendidas o rentadas): 3,4 millones en España, 2 millones en Francia, 1,8 en Alemania, 700,000 en el Reino Unido, de frente a los casi 4,1 millones de personas sin techo estimadas en la Unión Europea.

De acuerdo con un estudio realizado por Housing Europe (titulado *The State of housing in the UE 2015*), el estado de la vivienda en Europa permanece inestable y existen una serie de políticas que están todavía por adoptarse para poder responder a dos apremiantes cuestiones derivadas de los datos y cifras contenidos en el reporte: existen actualmente en Europa

<sup>1</sup> Saskia Sassen *Expulsions. Brutality and complexity in the global economy*. Cambridge and London: Harvard University Press, 2014.

más personas sin casa que hace seis años, mientras que en la mayor parte de los países europeos no existen suficientes casas a precios accesibles disponibles para satisfacer la creciente demanda de sus habitantes.

Es importante entonces reflexionar sobre las conclusiones de Hábitat III en el sentido de que se propone la creación de ciudades inteligentes, el uso de tecnología como el Big Data, pero no se analizan los problemas de inequidad, sustentabilidad o economía urbana. Los grandes retos como la segregación y la desigualdad son vistos como factores independientes del entorno económico y financiero, desestimando los mecanismos y procesos que generan la fragmentación espacial y las disparidades territoriales.

La caída en el precio del mercado inmobiliario en América del Norte en el otoño de 2007, fue uno de los factores que desencadenaron la crisis financiera y la consiguiente recesión económica. Fue sólo mediante la intervención extraordinaria de las autoridades fiscales y monetarias que se pudo impedir el colapso del mercado mundial y el comienzo de otra gran depresión económica. Dado que el mercado inmobiliario de vivienda jugó un papel central en el desarrollo de dicha crisis, consideramos importante entender la relación entre los procesos económicos y financieros globales, y su incidencia en el valor del stock habitacional en las ciudades.

## **2. Las contribuciones en este número**

La crisis financiera que impactó los mercados de capital en 2007 lesionó el mercado inmobiliario de manera diferencial, ya que mientras que los asentamientos “difusos” fueron afectados negativamente, la viviendas de lujo se mantuvieron dentro de un mercado cerrado y cautivo. Actualmente, la especulación financiera ha tomado el lugar de las inversiones productivas generando un deterioro de las infraestructuras y de la vivienda al tiempo que se han creado nuevos enclaves inmobiliarios residenciales tanto en las zonas turísticas como en las suburbanas.

La especulación inmobiliaria produce efectos diferenciales de acuerdo con el contexto estudiado, de modo que mientras que en México y otros países la geografía urbana ha transformado las ciudades mediante formas post-urbanas que concentran a la población de bajos recursos en el *hinterland*, el gasto público se ha canalizado hacia la construcción de autopistas. De hecho, frente al déficit de infraestructuras, los alcaldes han descubierto la transferencia de derechos de desarrollo como mecanismo para financiar a la comuna/municipalidad a corto plazo, sembrando con ello un problema a futuro para la provisión de infraestructuras a estos nuevos desarrollos, aumentando con ello el déficit público.

La gestión del territorio se ha convertido en una especie de concesión de “franquicias” para la provisión de vivienda y servicios básicos, de modo que la relación de usuario se contrapone a la de ciudadano, en donde los deberes, los derechos y las políticas territoriales se traducen en instrumentos financieros para los especuladores inmobiliarios, quienes se apoyan en el sistema crediticio para operar.

El estancamiento del mercado inmobiliario se debe en parte al número de viviendas abandonadas o sin vender, creando así un exceso de productos inmobiliarios que, aunado a la contracción de liquidez y crédito, ha derivado en el decaimiento de dicho mercado. Por tanto, ¿Es posible pensar en intervenciones y reestructuraciones urbanas como elementos claves para salir de la crisis?

De manera concurrente con la identificación y el análisis de las dinámicas financieras desencadenadas, aunado al impacto económico derivado de ellas, nos interesa en este número especial abordar la dimensión social que nos permita definir:

- 1) ¿Cuáles son las relaciones entre la crisis económica, las nuevas formas de pobreza y los problemas de vivienda?;
- 2) ¿Cómo podemos vincular la crisis financiera y el mercado inmobiliario con la aparición de formas de desigualdad social, polarización social y empobrecimiento generalizado?;
- 3) ¿Cómo abordar la dimensión territorial/urbana, ya sea desde el punto de vista de los procesos iniciados, de las experiencias proyectuales o de la gestión de la ciudad?

En este dossier nos interesa detectar la manera en que las dinámicas económicas y financieras han incidido diferencialmente sobre el territorio, contribuyendo en el aumento de la segregación social y la estratificación territorial, cambiando con ello, la geografía urbana. En particular exploramos las posibles relaciones entre la crisis económica, los nuevos procesos de empobrecimiento, precarización de la vivienda y la manera como la “financiarización” de los mercados inmobiliarios ha impactado sobre la oferta y demanda local de la vivienda social.

En el centro de la discusión cabe preguntarse en dónde se ha canalizado la inversión pública y privada en el mercado inmobiliario y en qué medida ha incidido la economía criminal vinculada a las grandes inversiones en la ciudad. Asimismo, es de especial interés el entender la manera en que la crisis ha modificado los fenómenos demográficos y sociales y cuáles son los efectos sobre la población y la población inmigrante. Las decisiones políticas son fundamentales en la configuración del espacio urbano, y en particular es destacable el papel que han jugado las decisiones de política urbana en la facilitación de operaciones financieras, así como los cambios

territoriales que han tenido un alto impacto no sólo en el ámbito económico, sino también en el social y medioambiental.

América Latina ha experimentado un proceso acelerado de urbanización durante todo el siglo veinte, pero es en la primera década de este siglo cuando la problemática de vivienda empieza a convertirse en una cuestión territorial de gran impacto. Si bien existen experiencias importantes con respecto a la creación de instrumentos urbanísticos en la región, la producción de vivienda es un área prioritaria de la política pública dadas las marcadas implicaciones políticas, económicas y sociales que conlleva.

Es por ello que en este número especial hemos querido dar una panorámica sobre el fenómeno de la vivienda social en los últimos años, empezando con el ensayo de Alfonso Valenzuela Aguilera en donde analiza los efectos de la economía de mercado en la producción de vivienda de interés social en México, con el fin de comprender la racionalidad subyacente a la confluencia entre el Estado, el mercado inmobiliario y el capital financiero que derivó en el crecimiento expansivo de éste tipo de asentamientos en las últimas dos décadas. Mediante el análisis del mercado inmobiliario privado de interés social, el autor concluye que el crecimiento desmesurado de los desarrollos inmobiliarios privados de interés social ha sido una de las maneras de canalizar el excedente de capital de los mercados financieros globales más que el resultado de una política pública para atender las necesidades de vivienda de la población de bajos recursos.

Antonio Daher aborda la crisis en la producción financiarizada del espacio en donde analiza las crisis en la producción del espacio en el contexto de la financiarización global de lo inmobiliario y aborda su relación con los ciclos económicos, asociándolos a la producción estatal y supraestatal del espacio y a la geopolítica de los organismos de la gobernanza financiera planetaria, enfatizando el re-escalamiento supra-nacional de la producción del espacio y sus crisis. A continuación Rafael Monroy-Ortiz analiza la etapa neoliberal de integración económica, en donde México ha adoptado políticas de apertura y flexibilización en diferentes sectores. Sin embargo, la pérdida del estado de bienestar implicó entre otras cosas, una debilidad del estado mexicano para regular la participación privada en el sector pero bajo mecanismos restrictivos de adquisición para la mayor parte de la población, dando lugar a una transferencia de renta del sector público al privado, configurándose así como un factor que fragiliza la economía nacional.

Por su parte, Samuel Jaramillo González y Nicolás Cuervo Ballesteros exploran las políticas de vivienda y reformas liberales en Colombia en el periodo 1990-2015 y examinan los efectos de las políticas de vivienda en Colombia puestas en marcha a comienzos de los años noventa, en donde se aproximaban un nuevo estallido de una burbuja especulativa inmobiliaria.

La renuencia a utilizar instrumentos de gestión del suelo y el ánimo de favorecer a los grandes empresarios capitalistas, ha conducido a la creación de enormes desarrollos de vivienda social alejados, mal equipados y que por tanto, terminaron acentuando la segregación de las ciudades.

Cuatro contribuciones están dedicadas al caso italiano, en la primera, Cassandra Fuente y Jacopo Lareno Faccini, examinan los resultados de la introducción del Fondo Inmobiliario como parte de las políticas recientes de vivienda en Italia; la segunda, a cargo de Elizabeth Capelli, aborda los conceptos clave que legitiman el tipo de vivienda privada con valor social e inquieren sobre las capacidades de la vivienda social como un mecanismo para responder a una demanda de reposicionamiento por parte de los nuevos y viejos actores del mercado inmobiliario frente a la crisis; la tercera contribución de Stefania Proli y Simona Tondelli, afronta los efectos a escala local de las recientes políticas de vivienda promovidas a nivel nacional, y con especial atención en la región de Emilia-Romagna. Mediante el análisis de algunos casos de estudio identifican tendencias que han sido puestas en marcha cuestionando así las decisiones tomadas por la administración pública local. Finalmente, la cuarta contribución a cargo de Davide Leone, aborda y describe los esquemas de competencia surgidos en los últimos años en el Agro Pontino (un área de la región de Lazio, en Italia central) con el objeto de obtener una vivienda en el marco de la crisis económica general. Entre los actores que participan en dicha competencia figuran los nuevos ciudadanos inmigrados que buscan trabajo y la clase media italiana que busca dicha locación como lugar de veraneo.

La mirada sobre España nos la ofrece Carles Donat, quien aborda el tema de la crisis a partir de los fenómenos de segregación urbana en el área metropolitana de Barcelona, poniendo particular atención en el impacto que la crisis económica y social, iniciada en el verano de 2007, ha tenido en el ciclo inmobiliario. Por último, el panorama en Francia corre a cargo de Teresa Graziano, quien propone analizar la nueva geografía urbana de París a través del mercado inmobiliario, así como las dinámicas que están redefiniendo la dialéctica centro-periferia en toda la aglomeración urbana.

El número especial es rico en ideas, reflexiones, estudios de caso, así como de experiencias de políticas de vivienda tanto exitosas como fallidas. Ideas útiles para continuar reflexionando sobre el tema que, aún en el caso de haber sorteado la crisis económica, lo cierto es que tenemos un largo camino por delante para aplicar medidas concretas con las cuales resolver las situaciones de emergencia y las cuestiones todavía sobre la mesa.