



RED LATINOAMERICANA
DE INVESTIGADORES
SOBRE TEORÍA URBANA

Capital financiero y vivienda: la reconfiguración del mercado inmobiliario de las ciudades en América Latina

Alfonso Valenzuela Aguilera

Universidad Autónoma del Estado de Morelos (México) aval@uaem.mx

Tema (2) La lógica territorial del capital bajo el régimen neoliberal

1. Introducción: la vivienda como frontera de la financiarización

En las últimas décadas, las ciudades de América Latina han sido reconfiguradas por una creciente integración de sus mercados inmobiliarios en los circuitos globales de capital financiero. Este proceso ha transformado la vivienda urbana en un activo estratégico de inversión, donde mecanismos como la titulización de hipotecas, los fideicomisos de inversión inmobiliaria, los derivados financieros inmobiliarios y las alianzas público-privadas canalizan flujos financieros hacia territorios urbanos con una intensidad sin precedentes (Aalbers, 2016; Fernández & Aalbers, 2020; Rolnik, 2019). La financiarización del suelo y la vivienda ha sido impulsada tanto por agentes privados como por marcos regulatorios estatales que promueven la desregulación, la captación de inversión y la expansión de lógicas propias del capitalismo de gestión de activos (Christophers, 2025; Janoschka & Sequera, 2016).

Este modelo de acumulación, anclado en la conversión de bienes urbanos en activos rentables, ha generado consecuencias que tienen un impacto desigual. Desde el territorio se ha incentivado la producción de megaproyectos orientados a sectores de altos ingresos, al tiempo que se profundizan procesos de exclusión residencial, desplazamiento forzado, segregación y precarización del alquiler (Delgadillo et al., 2015; Harvey, 2020). La literatura reciente documenta cómo los sistemas de provisión habitacional son reconfigurados por esta lógica extractiva, en la que la rentabilidad financiera desplaza las funciones sociales del hábitat y erosiona su valor de uso (Aalbers et al., 2017; Rolnik, 2019; Christophers, 2025).

Desde esta perspectiva, la vivienda deja de entenderse como un derecho o un bien de uso para convertirse en infraestructura financiera sujeta a las dinámicas de valorización del capital global. En contextos latinoamericanos, este giro se manifiesta de forma estructural pero con particularidades nacionales, reconfigurando las formas de gobernanza urbana local, los marcos normativos de política pública y las relaciones socioespaciales (UN-Habitat, 2022; Monkkonen, 2019). En este contexto, la participación del Estado no se limita a una regulación pasiva, sino que juega un rol activo en la habilitación del mercado mediante subsidios, créditos hipotecarios respaldados por fondos públicos, garantías institucionales y legislación favorable al capital rentista.

Asimismo, adquieren relevancia los llamados gestores de activos —fondos de pensiones, bancos multilaterales de desarrollo, compañías aseguradoras o fideicomisos inmobiliarios—, quienes adquieren una centralidad operativa en el control de infraestructuras habitacionales, insertando a las ciudades latinoamericanas en una arquitectura transnacional de acumulación financiera (Christophers, 2025; Aalbers, 2016). Al interior de esta arquitectura, la vivienda se transforma en un vector clave para la circulación de capital especulativo y se coloca en la frontera donde se materializan distintas tensiones entre el valor de uso y el valor de cambio (Sassen, 2014; Fernández & Aalbers, 2020).

Este análisis se propone examinar críticamente los procesos de financiarización urbana en América Latina desde una perspectiva materialista, institucional y espacial. Se parte de la tesis de que la financiarización no es un subproducto colateral de la globalización, sino un proyecto político-económico coherente, orientado a consolidar un régimen de acumulación basado en la extracción de rentas urbanas, la mercantilización intensiva del suelo y la subordinación del derecho a la vivienda a las lógicas del mercado financiero (Ruiz-Tagle, 2016; Gilbert, 2004; Tulumello et al., 2022). Como ha sido evidenciado en los procesos de especulación inmobiliaria en países como España, México o Brasil, la financiarización está generando transformaciones estructurales en los patrones de tenencia, acceso y uso del hábitat urbano (López & Rodríguez, 2011; Schteingart & Morales, 2017; Fix, 2011).

La financiarización de la vivienda en América Latina no ocurre en un vacío institucional, ni puede entenderse como mera importación de modelos del Norte Global. Se inserta en trayectorias históricas de urbanización desigual, regímenes estatales híbridos y estructuras productivas dependientes del capital internacional (Bouillon, 2012; Méndez, 2020). Por ello, se requiere un marco teórico que considere las condiciones materiales de las ciudades en cuestión —infraestructura, suelo, regulación y financiamiento— como componentes activamente reorganizados para permitir la conversión de la vivienda en activo financiero.

Esta aproximación implica examinar tanto las herramientas técnicas —como los fideicomisos inmobiliarios (FIBRAS), la titulización de hipotecas, los bonos respaldados por alquileres o los vehículos de inversión inmobiliaria colectiva— como las instituciones que las habilitan, incluyendo bancos multilaterales, agencias de calificación, organismos reguladores y desarrolladoras privadas (Christophers, 2025; World Bank, 2018; OECD, 2021). Es así estas configuraciones institucionales producen un nuevo régimen de urbanización basado por un lado, en la extracción de plusvalías y por el otro, en la subordinación del uso social del espacio a la lógica del valor financiero (Harvey, 2020; Aalbers, 2016).

Como han documentado diversos estudios sobre la transformación de proveedores públicos y cooperativas en entidades financieras, este cambio implica también una mutación en el rol del Estado, que pasa de ser garante de derechos a facilitador del capital (Rolnik, 2019; Gilbert, 2012). Una primera reflexión es que la financiarización no solo transforma los mercados, sino también la gobernanza: se privilegia la estabilidad fiscal sobre la justicia urbana, se tecnocratiza el lenguaje de la planificación, y se redefine la función del territorio como contenedor de rentas y no como espacio de reproducción social (Delgadillo et al., 2015; Janoschka & Sequera, 2016).

Desde esta óptica, la vivienda no es únicamente un bien económico, sino una infraestructura crítica cuya financiarización tiene implicaciones sociales profundas. Al concebir el suelo urbano y el stock habitacional como vehículos de acumulación, se hace evidente cómo instrumentos financieros complejos, opacos y muchas veces diseñados fuera de la región, tienen un impacto directo en los mercados locales mediante intermediarios privados y alianzas público-privadas, transformando para ello las estructuras de propiedad, los esquemas de tenencia, los perfiles de deuda y, en última instancia, comprometiendo las condiciones de vida de millones de habitantes (UN-Habitat, 2022; Fernández & Aalbers, 2020).

Es por ello que construimos un marco teórico que articula enfoques desde la economía política urbana, la sociología del crédito y la geografía financiera crítica. Tal perspectiva permite develar tanto los mecanismos operativos como las narrativas ideológicas que legitiman la financiarización, y observar cómo este proceso se territorializa y disputa en contextos latinoamericanos. Los casos de México, Brasil, Colombia, Panamá, Argentina y Chile permiten apuntar hacia las lógicas estructurales de implementación del capital financiero, así como los márgenes de resistencia social e innovación institucional que emergen frente a un modelo cada vez más excluyente, extractivo y desigual.

Esta transformación institucional conlleva una reestructuración profunda del aparato normativo y fiscal, consolidando esquemas que favorecen la inversión especulativa, mientras que se debilita la provisión de vivienda pública o social. Es así que las políticas habitacionales se subordinan a criterios de eficiencia macroeconómica, promoción de inversión extranjera y control del riesgo financiero, replicando patrones ya observados en ciudades europeas como Ámsterdam, Copenhague o Helsinki, pero con mayores niveles de exclusión estructural (Scanlon et al., 2015; Aalbers et al., 2017). En América Latina este viraje se traduce en la expansión de desarrollos habitacionales estandarizados, frecuentemente localizados en periferias urbanas o en áreas marginales de la ciudad central, servicios básicos deficientes y gestionados bajo lógicas de rotación y valorización continua (Monkkonen, 2011; Bouillon, 2012; Schteingart & Morales, 2017).

Por otra parte, el papel de los fondos de pensiones merece atención especial, no solo por su capacidad de movilizar grandes volúmenes de capital hacia activos inmobiliarios, sino también por su carácter institucional, estable y de largo plazo. Como señalan Fernández & Aalbers (2020), estos fondos actúan como puentes entre el ahorro previsional y el circuito financiero global, canalizando inversiones hacia carteras de renta garantizada que imponen nuevas condiciones de gestión y tenencia sobre la vivienda. Esta inserción transforma al parque habitacional en infraestructura de rentabilidad, sujeta a métricas de liquidez y valorización bursátil, incluso en contextos donde persisten déficits habitacionales masivos y acceso desigual al crédito (Rolnik, 2019; Méndez, 2020).

En este marco, resulta indispensable entender la financiarización no como un fenómeno técnico, sino como un proceso político, en donde se toman decisiones que impactan en la calidad de vida de la población. Se trata de una reconfiguración institucional de gran calado, que reordena las jerarquías urbanas, redefine los vínculos entre actores públicos y privados, y reestructura los derechos urbanos en función de su valor económico. Esta lógica de gestión de activos penetra los marcos de gobernanza urbana, reorientando la planeación territorial, las políticas fiscales, y el futuro de las ciudades. Como advierte Harvey (2020), la acumulación por desposesión no se limita a la expropiación directa, sino que opera a través de mecanismos legales, financieros y discursivos que naturalizan la mercantilización del espacio habitado.

La expansión de estos mecanismos también ha generado una contra-racionalidad en múltiples escalas. Las experiencias de desalojos, sobreendeudamiento, gentrificación forzada y precarización del alquiler han suscitado nuevas formas de resistencia urbana y de organización social. En este sentido, los estudios de caso referidos en esta investigación buscan no solo describir la lógica del capital financiero en el sector vivienda, sino también documentar las fricciones, contradicciones y márgenes de maniobra institucional que permiten imaginar alternativas. Desde iniciativas comunitarias de alquiler cooperativo en Argentina, hasta disputas legislativas por el control del suelo urbano en Colombia, emergen espacios de lucha que desafían el modelo dominante y reclaman la vivienda como un derecho y no solo como un activo financiero (Ruiz-Tagle, 2016; Rodríguez & Di Virgilio, 2016; Duarte & Castañeda, 2021).

A lo largo de este análisis, se explorará esta doble dimensión de la financiarización: como régimen estructurante del urbanismo contemporáneo y como campo en disputa territorial. Para ello, se adopta un enfoque interdisciplinario que combina economía política urbana, geografía crítica y

planeación urbana, con el objetivo de mapear los entramados institucionales que permiten la inserción del capital financiero en los sistemas de vivienda de América Latina. Esta perspectiva permite problematizar no solo la naturaleza y los mecanismos de la financiarización, sino también sus impactos distributivos, identificando beneficiarios, excluidos y posibles alternativas desde lo público, lo colectivo y lo común.

2. La vivienda como activo: las formas financieras de la vida urbana

Esta sección analiza las nuevas formas a través de las cuales la vivienda financiarizada se produce y circula: condominios de lujo, desarrollos de vivienda social titulizada y proyectos residenciales especulativos a gran escala. Estas configuraciones no se reducen a una cuestión arquitectónica o urbanística, sino que constituyen expresiones espaciales de estrategias de inversión orientadas a la valorización del suelo y a la generación de rendimientos financieros, frecuentemente en detrimento de la función social de la vivienda (Fernández & Aalbers, 2020; Rolnik, 2019).

Los proyectos residenciales actuales —desde condominios de lujo hasta desarrollos de vivienda social titulizada— se configuran como expresiones espaciales de estrategias de inversión, más que como respuestas a demandas habitacionales. Esta transformación está estrechamente vinculada al contexto financiero global, donde las tasas de interés, los flujos de crédito y la liberalización del mercado inmobiliario influyen directamente en la valorización del suelo urbano. En este entorno, los inmuebles adquieren liquidez y rotación acelerada, y su rentabilidad se optimiza mediante esquemas como la “rentabilidad combinada”, donde se alquilan por un periodo determinado antes de su reventa.

En ese contexto, el capitalismo rentista se expresa como un régimen económico basado no en la producción, sino en la apropiación de rentas a partir del control de activos escasos como el suelo. Esta lógica refuerza la desigualdad socioespacial, al priorizar la especulación sobre la función social de la vivienda, y desplaza a sectores populares fuera de los núcleos urbanos, especialmente en contextos sin oferta de vivienda pública de calidad. La mercantilización del derecho a la ciudad y la financiarización del hábitat urbano derivan, así, en un sistema que reproduce patrones de exclusión estructural.

La intervención del Estado en América Latina ha sido funcional al avance del capital rentista, al actuar principalmente como facilitador financiero —a través de subsidios, créditos hipotecarios y normativas favorables— para el desarrollo de proyectos privados. Aunque con variaciones nacionales, la tendencia común ha sido la transferencia del rol productor de vivienda al sector privado, sin mecanismos efectivos de control sobre la localización, el precio o la calidad urbana. Esto ha favorecido la construcción periférica, el deterioro del tejido urbano y la consolidación de mercados habitacionales excluyentes.

La vivienda se convierte, así, en un activo financiero articulado a mecanismos de alta liquidez, donde la localización, el acceso a infraestructura y las condiciones del entorno urbano son elementos centrales para definir su valor en el mercado (Harvey, 2020). Este entorno especulativo encuentra un activo altamente rentable en el sector inmobiliario, particularmente en la vivienda, cuya revalorización depende directamente de variables como son las tasas de interés, el costo del financiamiento y la evolución de los precios del suelo y de las hipotecas (Lapavistas, 2013).

Sin embargo, la problemática habitacional es multidimensional y estructural. Esto significa que la materialidad urbana no permite, por sí sola, visualizar las relaciones de poder, los flujos de capital, las desigualdades históricas y los marcos ideológicos que determinan la

configuración del espacio urbano (Sassen, 2014, Lefebvre, XXXX). En ese sentido, las políticas de vivienda deben responder a una multiplicidad de factores, intereses y escalas, y su formulación siempre estará marcada por disputas políticas, conflictos de clase y dinámicas electorales que definen su alcance y legitimidad (UN-Habitat, 2022; Cibils & Allami, 2017).

El mercado inmobiliario tradicional ha transitado hacia una gobernanza híbrida donde confluyen actores financieros globales con capitales inmobiliarios locales. Lejos de una sustitución, se configuran alianzas estratégicas —como los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAs) con Blackstone— que permiten escalar proyectos y distribuir riesgos entre actores con diferentes capacidades institucionales y operativas (Aalbers, 2016; Janoschka & Sequera, 2016). La rentabilidad combinada, obtenida mediante el alquiler temporal de activos que luego son revendidos ya revalorizados, ha modificado profundamente las prácticas de tenencia y acceso a la vivienda (Fernández & Aalbers, 2020).

Estas dinámicas afectan particularmente a quienes no son propietarios. El alza de la oferta de vivienda en renta impulsada por inversionistas orientados a la ganancia desplaza las opciones asequibles para los sectores medios y populares, reduciendo las alternativas habitacionales para quienes dependen del mercado privado (Rolnik, 2019; UN-Habitat, 2022). Frente a ello, ciudades con altos niveles de vivienda pública en renta, como Viena, Ámsterdam, Copenhague o Helsinki, han logrado contener las presiones especulativas mediante políticas públicas robustas y sostenidas en el tiempo (Scanlon et al., 2015).

En América Latina, por el contrario, las experiencias de vivienda pública en renta son limitadas y fragmentadas, y suelen orientarse a programas de subsidio al arriendo o a esquemas de crédito hipotecario para adquisición en propiedad (Gilbert, 2012; Bouillon, 2012). Esto genera exclusión estructural en contextos donde una parte significativa de la población —como en México, con más del 54% de la fuerza laboral en el sector informal— queda fuera de los mecanismos institucionales de financiamiento (INEGI, 2025). Incluso entre los trabajadores formales, los créditos hipotecarios alcanzan a menos del 12%, dejando a la mayoría de asalariados sin acceso a soluciones habitacionales adecuadas (ONU-Hábitat, 2021).

Esta situación exige una revisión crítica de los instrumentos de política pública, ya que es posible utilizar herramientas fiscales, normativas y financieras para regular los mercados inmobiliarios, incentivando comportamientos orientados al interés público. Organismos multilaterales como la OCDE o el Banco Mundial recomiendan que el gasto en vivienda no supere el 30% del ingreso familiar, umbral que es superado ampliamente en buena parte de las ciudades latinoamericanas (OECD, 2021; World Bank, 2018).

Las trayectorias históricas locales pueden también ser determinantes frente a los retos habitacionales. En ese sentido, ciudades con un parque habitacional preexistente o con experiencia acumulada en planificación urbana, gestión del suelo y rehabilitación tienen mayor capacidad institucional para contener los efectos de la financiarización y responder a los desafíos habitacionales (Monkkonen, 2019; Méndez, 2020). A partir de la década de 1990, la mayoría de los países latinoamericanos adoptó un modelo de provisión habitacional basado en subsidios a la demanda y producción privada, con escasa regulación pública con respecto a la localización y a la calidad de las soluciones habitacionales (Gilbert, 2004; Bouillon, 2012).

Chile fue pionero en ese modelo con subsidios dirigidos a las familias, bajo una fuerte regulación estatal (Ruiz-Tagle, 2016), seguido por México, donde fondos como INFONAVIT y FOVISSSTE financiaron desarrollos privados a gran escala en zonas mayormente periféricas, generando patrones de expansión urbana dispersa (Schteingart & Morales, 2017). Brasil replicó el esquema a través del programa Minha Casa, Minha Vida, mientras

Colombia y Perú impulsaron créditos y subsidios con criterios de elegibilidad fiscal y acceso limitado al suelo urbano consolidado (Fix, 2011; Calderón Cockburn, 2015). En Argentina, la política combinó producción pública con alianzas público-privadas, con resultados heterogéneos (Rodríguez & Di Virgilio, 2016).

Estas trayectorias muestran una tendencia común, que es la transferencia del rol de productor de vivienda social al sector privado, con el Estado actuando como facilitador financiero, normativo e institucional. Aunque con distintos grados de regulación, los efectos territoriales de esta tendencia incluyen la urbanización periférica, la baja calidad urbana, la incertidumbre en los procedimientos, y una mayor dependencia hacia los ciclos de valorización del suelo (Rojas, 2010).

Las experiencias europeas sugieren que una transformación estructural de la oferta habitacional requiere de esquemas de corresponsabilidad público-privada, con reglas claras, equitativas y sostenibles (Scanlon et al., 2015). La intervención estatal debe ser activa y estratégica, corrigiendo las fallas del mercado, mitigando los impactos socioambientales y aumentando la resiliencia del sistema ante las crisis habitacionales recurrentes (Tulumello et al., 2022). Es por ello que la capacidad de regulación del Estado constituye un requisito indispensable para garantizar el acceso a una vivienda digna, estratégicamente localizada y socialmente integrada (UN-Habitat, 2022).

Ante la crisis habitacional que afecta a muchas ciudades, se ha promovido el aumento de la oferta como solución automática a la escasez. Sin embargo, el caso español demuestra que una expansión indiscriminada de la vivienda, sin regulación adecuada, puede intensificar la especulación y aumentar los precios, como ocurrió durante la burbuja inmobiliaria de los 2000 (López & Rodríguez, 2011; Aalbers, 2016; Burón, 2025). Esto evidencia que no se trata solo de construir más, sino de generar un parque habitacional específico, documentado y adecuado a la población demandante.

De igual modo, los programas de redensificación urbana, cuando carecen de criterios de inclusión y distribución, pueden generar gentrificación, saturación de infraestructuras y pérdida de espacios públicos, sin garantizar el acceso habitacional para los sectores medios y populares (Delgadillo et al., 2015; Janoschka & Sequera, 2016). Estas estrategias deben ser parte de una planificación urbana integrada, con metas explícitas de justicia territorial, y no solo funcionar como herramientas de valorización inmobiliaria.

En contextos políticamente polarizados, las decisiones urbanas adquieren una dimensión simbólica que puede distorsionar su implementación. Por ello, toda política de vivienda debe fundamentarse en diagnósticos sólidos, indicadores de impacto y mecanismos de gobernanza transparente que permitan priorizar el derecho a la ciudad por encima de los intereses especulativos o populistas (Harvey, 2020; Monkkonen, 2019). De este modo, la vivienda ha sido transformada progresivamente en un activo financiero, cuyas formas de producción, circulación y uso están determinadas por lógicas de valorización propias del capitalismo rentista. Bajo este modelo, la vivienda ya no se concibe como un bien social destinado a satisfacer necesidades habitacionales, sino como un vehículo de extracción de renta, inversión especulativa y generación de retornos financieros.

Por tanto, una expansión indiscriminada de la oferta habitacional no resuelve por sí sola la crisis, especialmente si dicha expansión está guiada por la lógica rentista. El caso español evidencia que el aumento del stock sin control público puede intensificar la especulación. Por tanto, se enfatiza la necesidad de un modelo alternativo basado en la regulación estatal activa, la inversión pública sostenida y la planificación urbana redistributiva que priorice la vivienda como derecho y no como activo.

3. Mercantilizar el hábitat: instituciones detrás del refugio financierizado

La financiarización de la vivienda en América Latina no puede explicarse sin considerar el entramado institucional que la posibilita, reproduce y legitima. Esta transformación estructural —que convierte la vivienda de un bien de uso en un activo financiero— no es un fenómeno espontáneo ni meramente económico, sino el resultado de una convergencia estratégica de actores públicos y privados, nacionales e internacionales, que operan dentro de un régimen de acumulación rentista orientado a la valorización de activos (Christophers, 2019; Aalbers, 2016; Rolnik, 2019).

Este proceso no puede comprenderse sin considerar el papel de los bancos multilaterales de desarrollo, como el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), que han promovido reformas promercado en los sistemas habitacionales de la región. Estas instituciones han facilitado el paso de un modelo de producción directa de vivienda social hacia esquemas de financiamiento individual y subsidios a la demanda, impulsando la bancarización de los hogares y la creación de marcos normativos que favorecen la inversión privada (UN-Habitat, 2022; Cohen, 2020; Cibils & Allami, 2017).

Junto a ellos, las agencias de cooperación internacional y donantes multilaterales han promovido la seguridad jurídica de la tenencia, el acceso al crédito hipotecario y la estructuración de instrumentos financieros complejos que permiten la empaquetación, titulación y comercialización de activos residenciales en los mercados de capital (UN-Habitat, 2020; Aalbers, 2016).

En el ámbito nacional, instituciones como el INFONAVIT y el FOVISSSTE en México juegan un papel ambivalente. Aunque han ampliado significativamente el acceso al crédito para trabajadores, también han facilitado procesos de bursatilización y securitización de hipotecas, priorizando la rentabilidad financiera sobre la función social de la vivienda (Méndez, 2020; Monkkonen, 2019). Estas instituciones han contribuido a consolidar un ecosistema en el que fondos de pensiones, aseguradoras y bancos de inversión participan activamente en el financiamiento de desarrollos habitacionales mediante instrumentos como FIBRAs (Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces), CKD (Certificados de Capital de Desarrollo) CERPI (Certificados Bursátiles Fiduciarios de Proyectos de Inversión) (Janoschka & Sequera, 2016).

Los fondos de pensiones, en particular, desempeñan un rol central como fuente de financiamiento estructural. Su participación no se limita a contextos maduros como el estadounidense; también se observa una creciente presencia en los mercados urbanos latinoamericanos, donde el suelo y la vivienda representan oportunidades de valorización (Fernández & Aalbers, 2016; Rolnik, 2019). Estas inversiones, usualmente intermediadas por plataformas financieras especializadas, permiten construir carteras diversificadas de activos urbanos sujetos a lógica de rotación, liquidez y apreciación de valor.

En este contexto, Blackstone encarna con nitidez la lógica de acumulación basada en la apropiación de activos depreciados y su revalorización como plataformas de renta. Su actuación tras la crisis hipotecaria de 2008 en EE. UU. no solo consolidó su rol como arrendador masivo, sino que evidenció cómo los momentos de crisis pueden ser funcionales al capital financiero (Fields & Uffer, 2016; August & Walks, 2018). Este modelo se replica en América Latina, donde, aunque por ahora enfocado en sectores industriales, su reciente adquisición de TERRA13 anticipa un posible avance hacia la vivienda.

Un caso paradigmático es el de Blackstone, una de las firmas de inversión más influyentes del mundo, que opera simultáneamente en bienes raíces, infraestructura, seguros, fondos de cobertura y crédito estructurado. Luego de la crisis de 2008, Blackstone se convirtió en el

mayor propietario institucional de vivienda unifamiliar en Estados Unidos, al adquirir grandes paquetes de inmuebles ejecutados hipotecariamente, financiados con recursos provenientes de fondos de pensiones y de crédito público (Fields & Uffer, 2016). La empresa compró estas viviendas a valores de entre 40 % y 60 % del precio de mercado, mientras el Estado absorbía las pérdidas mediante transferencias directas o subsidios implícitos, configurando así un modelo de acumulación sobre la base de activos depreciados (August & Walks, 2018; Aalbers, 2016).

Este modelo se ha exportado a América Latina, y en el caso de México, Blackstone ha incrementado su presencia mediante adquisiciones estratégicas, especialmente en el sector industrial y logístico, pero con una proyección clara hacia el mercado residencial. En 2024, adquirió junto al desarrollador MRP Group el 100 % de los certificados de TERRA13, una FIBRA industrial de Terrafina con una cartera de 300 inmuebles, consolidando su posición como actor dominante en activos inmobiliarios industriales (Harvey, 2025). Aunque su impacto directo en vivienda residencial aún es incipiente, la lógica de gestión de portafolios y búsqueda de rentabilidad replican patrones observados en el mercado estadounidense.

En Chile, la política de subsidios directos a la demanda —implementada desde los años 90— ha sido complementada con el apoyo de agencias de cooperación (como GIZ o el BID), que han promovido programas como el DS19, facilitando inversión privada en proyectos habitacionales mediante regulación flexible (Sabatini & Brain, 2008; Rodríguez & Sugranyes, 2005). Aunque Chile carece de una entidad hipotecaria pública como INFONAVIT, los fondos de pensiones invierten en carteras inmobiliarias y bonos vinculados al sector, fortaleciendo la financiarización habitacional de forma indirecta (Morange & Vivet, 2021).

En Colombia, el programa *Mi casa ya* articula subsidios y créditos canalizados a través del Fondo Nacional del Ahorro y la banca comercial, promoviendo esquemas en los que actores privados estructuran instrumentos respaldados por activos residenciales (Ruíz, 2019; Jaramillo, 2018). Además, los FICs inmobiliarios permiten a fondos de pensiones y aseguradoras participar directamente en la valorización del suelo urbano. En paralelo, el BID y el Banco Mundial han apoyado reformas de formalización de la tenencia, creación de registros catastrales y digitalización de títulos, medidas que no solo promueven la seguridad jurídica sino que habilitan el ensamblaje de productos financieros complejos en torno a la vivienda (Banco Mundial, 2018; BID, 2020). En todos estos contextos, los hogares de bajos ingresos terminan insertos en sistemas habitacionales mediados por criterios de rentabilidad financiera, por aspectos que tienen que ver con sus necesidades sociales. Las condiciones de acceso a la vivienda son determinadas por el diseño de productos crediticios, la lógica de mercado y la disponibilidad de capital institucional, más que por objetivos de equidad o inclusión (Rolnik, 2019; Christophers, 2019).

Es notable entonces que la financiarización de la vivienda en América Latina no es un subproducto natural del mercado, sino el resultado de un diseño institucional deliberado, donde confluyen intereses financieros globales, políticas públicas orientadas a la competencia y dispositivos normativos funcionales a la acumulación de rentas urbanas (Aalbers, 2016; Cibils & Allami, 2017). En este contexto, la vivienda pierde su condición de derecho y se convierte en “refugio de valor”: un activo que protege el capital, permite su valorización y refuerza las estructuras de desigualdad socioespacial, debilitando la capacidad estatal de garantizar el acceso equitativo al hábitat urbano (Christophers, 2019; Janoschka & Sequera, 2016).

En esta arquitectura institucional, la intervención estatal no ha desaparecido, sino que ha sido reformulada bajo nuevas lógicas de gobernanza financiera. El Estado ya no actúa como proveedor directo de vivienda, sino como facilitador de mercados, generando condiciones propicias para la circulación de capital privado en el sector inmobiliario. Este giro se expresa

en políticas de subsidio focalizado, garantías para inversionistas, flexibilización de normativas urbanas y marcos regulatorios que promueven la titulización y securitización de activos residenciales (Cibils & Allami, 2017; UN-Habitat, 2020). Al mismo tiempo, se refuerzan discursos que legitiman la mercantilización del hábitat bajo la premisa de eficiencia, innovación y modernización urbana.

Los efectos territoriales de esta transformación son significativos. En Chile, la política de vivienda subsidiada ha promovido el acceso a la propiedad, pero ha contribuido a una urbanización periférica, fragmentada y carente de servicios, al priorizar la rentabilidad del suelo por sobre su función social (Rodríguez & Sugranyes, 2005). Los nuevos marcos regulatorios han incentivado la participación de actores financieros, permitiendo que grandes conglomerados adquieran bloques enteros de vivienda social para reconvertirlos en activos de renta, especialmente en barrios bien localizados, lo que ha acelerado procesos de exclusión, desarraigo y reconcentración del mercado habitacional (Vergara-Perucich, 2021; Morange & Vivet, 2021).

En Colombia, los Fondos de Inversión Colectiva (FIC) han permitido estructurar portafolios inmobiliarios que incluyen viviendas construidas mediante programas estatales como Mi Casa Ya. Aunque formalmente orientados a la inclusión social, estos programas han favorecido la producción de vivienda en localizaciones periféricas, desconectadas y poco integradas al tejido urbano, replicando una lógica de valorización del suelo desvinculada de criterios de justicia territorial (Duarte & Castañeda, 2021). A su vez, los flujos de capital institucional orientan la producción habitacional hacia segmentos de mercado rentables, dejando al margen a los sectores con menor capacidad de pago.

En México, el papel del INFONAVIT como actor dual —entre lo público y lo financiero— ha resultado paradigmático. Por un lado, la institución sigue siendo uno de los principales canales de acceso al crédito hipotecario para trabajadores formales; por otro, ha contribuido activamente al ensamblaje de instrumentos financieros complejos, promoviendo la titulización de portafolios, la inversión institucional mediante FIBRAS y la reconversión de vivienda en renta garantizada (Méndez, 2020). Esta lógica ha reconfigurado el mercado de vivienda en renta, orientándolo a la captación de clases medias urbanas, mientras los desarrollos habitacionales masivos de la periferia han sido progresivamente abandonados, deteriorados o reconvertidos en segmentos informales (Sánchez, 2023).

En todos estos contextos, la vivienda deja de estar asociada al derecho a la ciudad y se convierte en una plataforma para el despliegue de mecanismos financieros transnacionales. Los hogares no solo acceden a la vivienda mediante el mercado, sino que participan —involuntaria o pasivamente— en esquemas de monetización y valorización del suelo, en los que sus decisiones de consumo habitacional están subordinadas a lógicas de riesgo, liquidez y rotación del capital (Aalbers, 2016; Rolnik, 2019). Este fenómeno es especialmente grave en sectores populares, donde la financiarización incrementa la exposición a condiciones precarias, informalidad, endeudamiento y desplazamiento territorial.

Frente a este panorama, resulta fundamental problematizar el rol de las instituciones en la configuración del mercado habitacional financiarizado. Lejos de ser actores neutrales o meramente técnicos, los bancos de desarrollo, agencias de cooperación, fondos de pensiones y entidades públicas nacionales han contribuido activamente a consolidar un modelo en el que la vivienda opera como instrumento de rentabilidad financiera, más que como infraestructura de reproducción social (Mazzucato, 2018; UN-Habitat, 2022). La política habitacional se ha desdibujado como herramienta redistributiva, y ha sido reconfigurada como dispositivo de gestión del riesgo y captura de valor para el capital financiero.

La convergencia de estos actores y mecanismos configura una financiarización

institucionalizada del hábitat, que transforma no solo la manera en que se produce y gestiona la vivienda, sino también los valores normativos que orientan la política urbana. En lugar de garantizar el derecho al hábitat, los marcos actuales promueven la “bancarización del suelo”, una operación que consolida desigualdades históricas, cristaliza patrones de exclusión espacial y reduce la capacidad de intervención pública a lógicas de administración del riesgo crediticio (Christophers, 2019; Harvey, 2020).

En este contexto, repolitizar el debate sobre la vivienda implica cuestionar los supuestos tecnocráticos que legitiman su transformación en activo financiero. Implica, también, revisar el papel del Estado y sus instituciones, no como simples facilitadores del mercado, sino como potenciales garantes del acceso equitativo al hábitat urbano. Solo reconociendo el carácter político, estructural y conflictivo de la financiarización será posible avanzar hacia alternativas institucionales que prioricen la función social de la vivienda por sobre su valorización financiera (Valenzuela Aguilera, 2021; UN-Habitat, 2022).

4. Ingeniería financiera: los mecanismos de monetización de la vivienda

La financiarización de la vivienda implica un desplazamiento sustancial del papel social de este bien hacia su conversión en un activo financiero sujeto a valorización especulativa. Esta transformación se materializa mediante una serie de mecanismos de ingeniería financiera que articulan la provisión habitacional con los circuitos globales de acumulación, subordinando progresivamente su función social a los objetivos de rentabilidad del capital financiero.

En el marco del capitalismo financiero contemporáneo, la vivienda ha dejado de ser concebida únicamente como bien de uso o condición básica de reproducción social, para convertirse en una plataforma privilegiada para la valorización de capitales a través de estructuras complejas de securitización, titularización y empaquetamiento de activos inmobiliarios (Aalbers, 2016; Rolnik, 2019). Esta reconfiguración permite monetizar el valor presente y proyectado del suelo urbano, integrando el stock habitacional en estructuras transnacionales de inversión. Así, la lógica dominante no se limita a comercializar inmuebles, sino que busca convertirlos en instrumentos financieros negociables, rotables y líquidos dentro de mercados de capitales (Christophers, 2019; García-Lamarca & Kaika, 2016; UN-Habitat, 2022).

Uno de los dispositivos más representativos de esta lógica son las hipotecas titulizadas, mediante las cuales múltiples préstamos hipotecarios son agrupados en un vehículo financiero (como un fideicomiso) que posteriormente emite tramos o bonos diferenciados según niveles de riesgo y rentabilidad esperada. Estos títulos se venden a inversionistas en los mercados financieros globales, lo que permite transformar activos ilíquidos en instrumentos transables y escalables (Lapavitsas, 2013; Aalbers, 2012; UN-Habitat, 2022). Este mecanismo, ampliamente implementado en Estados Unidos ha sido progresivamente adoptado en América Latina, con efectos similares: expansión del crédito, transferencia de riesgo a terceros, e introducción de volatilidad sistémica en los sistemas de financiamiento habitacional.

Junto con la titulización, los bonos respaldados por hipotecas (MBS) y las carteras de inversión respaldadas por rentas residenciales permiten a actores como bancos, aseguradoras y fondos de pensiones capturar ingresos periódicos a partir de flujos habitacionales. En este esquema, la relación entre propietario e inquilino se ve desplazada por un vínculo financiero impersonal, donde los arrendamientos se integran en portafolios globales. La vivienda, por tanto, deja de ser un derecho social garantizado por el Estado para

convertirse en un activo más dentro de una lógica de rotación de capital, riesgo crediticio y rentabilidad esperada (Fields & Uffer, 2016; Janoschka & Sequera, 2016).

El impacto de estos instrumentos ha sido profundo. La conexión entre mercados de capital y provisión habitacional introduce nuevas fuentes de riesgo, erosiona las capacidades regulatorias estatales, y redefine los objetivos de la política de vivienda en función de la rentabilidad, antes que de la equidad o la asequibilidad (Rolnik, 2019; UN-Habitat, 2022). Al desplazar las funciones públicas de planificación, estos mecanismos reproducen patrones de exclusión y precarización, donde el acceso al hábitat urbano se supedita a las dinámicas especulativas del capital financiero (Christophers, 2019; García-Lamarca, 2021).

En el caso latinoamericano, esta lógica de monetización ha sido adaptada a las condiciones locales mediante instrumentos como las FIBRAS en México, los Fondos de Inversión Inmobiliaria en Brasil, y los FICs en Colombia, entre otros. Todos comparten un diseño institucional orientado a atraer capital financiero mediante beneficios fiscales, desregulación normativa y garantías estatales que minimizan los riesgos para los inversionistas (Cibils & Allami, 2017; Harvey, 2020).

En México, el desarrollo de las FIBRAS (Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces) ha sido central para canalizar capitales hacia el sector inmobiliario. Si bien su despliegue inicial se concentró en el segmento comercial e industrial, su extensión progresiva hacia el mercado de renta residencial institucional ha introducido nuevas tensiones en la estructura habitacional (Álvarez, 2021). Instituciones como el INFONAVIT han participado activamente en esquemas de titulización hipotecaria, vinculando carteras de crédito al mercado bursátil, en una lógica que favorece la escalabilidad financiera sobre los objetivos de bienestar. La reciente consolidación de actores como Blackstone, mediante la adquisición de la FIBRA TERRA13, muestra cómo se ensamblan plataformas de renta residencial masiva con orientación extractiva (Rolnik, 2019; UN-Habitat, 2022).

En Colombia, la estrategia de financiarización ha avanzado a través de los Fondos de Inversión Colectiva (FIC), particularmente fortalecidos por el ahorro previsional gestionado por fondos de pensiones y aseguradoras. Se han implementado programas en paralelo con el desarrollo de vehículos financieros que, si bien promueven la oferta habitacional, estructuran la inversión de manera que desanclan la vivienda de su función social (Castañeda & González, 2022). Como lo documenta UN-Habitat (2022), esta dinámica ha generado un mercado residencial que privilegia la rotación del capital y desplaza el riesgo al hogar, exacerbando la vulnerabilidad de los sectores de menores ingresos.

Chile presenta un caso paradigmático: un sistema de vivienda históricamente basado en subsidios a la demanda ha coevolucionado con un potente sistema de pensiones privatizado. Las AFP (Administradoras de Fondos de Pensiones) han canalizado capital hacia el sector inmobiliario mediante la compra de bonos respaldados por hipotecas y la participación en desarrollos habitacionales urbanos (Cibils & Allami, 2017). Esta arquitectura ha promovido una financiarización de “doble vía”: por un lado, mediante la titularización del crédito, y por otro, a través del mercado de arriendos institucionales, lo que ha intensificado procesos de concentración del suelo y desplazamiento de poblaciones en zonas estratégicas (Vergara-Perucich, 2021; Brain & Sabatini, 2006).

En Brasil, los fondos inmobiliarios listados en la Bolsa de Valores (B3) han ampliado el acceso de actores institucionales y minoristas al mercado inmobiliario. A pesar de que el programa *Minha Casa, Minha Vida* conservó un rol estatal importante, la securitización progresiva del financiamiento hipotecario y la mediación de la *Caixa Econômica Federal* han articulado una convergencia entre la política habitacional y los requerimientos del capital financiero (Campos Medina, 2023; Guerra, 2021). Como advierte Aalbers (2012), esta lógica

debilita los márgenes de acción pública y somete la oferta habitacional a una dinámica de valorización continua.

Estas transformaciones estructurales tienen impactos directos en el espacio urbano. En ciudades como São Paulo, Ciudad de México, Bogotá y Santiago, se observan patrones convergentes de segmentación socioespacial, exclusión habitacional y desregulación progresiva. En São Paulo, la financiarización de la vivienda ha intensificado el desplazamiento desde áreas valorizadas hacia periferias con acceso limitado a servicios públicos, consolidando un modelo de urbanización desigual (Fix, 2020; Fernandes, 2022). En Ciudad de México, la presión especulativa y el crecimiento del arriendo sin regulación han favorecido la gentrificación de zonas céntricas, mientras que los conjuntos habitacionales en la periferia muestran signos de abandono o deterioro (Delgadillo, 2020; Sánchez, 2023; Aguilar et al., 2024).

En Bogotá, la proliferación de desarrollos en zonas desconectadas del tejido urbano, junto con la financiarización del arriendo a través de fondos institucionales, ha generado una segmentación creciente del acceso a la ciudad. Por su parte, en Santiago, el mercado del alquiler ha experimentado una reconcentración de la propiedad, con adquisiciones masivas de vivienda social por fondos privados y un creciente deterioro habitacional para los sectores excluidos del mercado formal (Vergara-Perucich, 2021; Sugranyes & Rodríguez, 2015).

En suma, la monetización de la vivienda en América Latina opera como una arquitectura institucional y financiera que reproduce desigualdades estructurales, debilitando los marcos de protección pública y desplazando el foco de la política habitacional desde la equidad y el derecho hacia la valorización y la liquidez del capital. Esta lógica no es coyuntural, sino estructural: está inscrita en una racionalidad de gobernanza urbana subordinada a la acumulación financiera, cuyo principal resultado ha sido la conversión del hogar en mercancía especulativa y la desestructuración progresiva del derecho a habitar (Rolnik, 2019; López-Morales & Morales, 2020).

5. Desplazamiento y exclusión: consecuencias de la vivienda financiarizada

Aunque los dispositivos institucionales varían entre países, subyace una racionalidad convergente: integrar los mercados urbanos al circuito global de acumulación financiera (Sassen, 2014). Esta racionalidad ha promovido patrones urbanos homogéneos, caracterizados por el despliegue de megaproyectos dirigidos a segmentos de altos ingresos, mientras se desatiende estructuralmente el déficit habitacional de las mayorías sociales (Cuenya & De Mattos, 2011). Así, la financiarización no solo redefine la estructura económica de las ciudades, sino también su configuración material y social, generando formas urbanas cada vez más segmentadas y excluyentes.

En este contexto, la vivienda deja de ser concebida como un derecho social para transformarse en un activo financiero cuya accesibilidad está mediada por el crédito, la deuda y la capacidad de pago (Fernández & Aalbers, 2020). Esta lógica excluye a amplios sectores de la población, especialmente a las clases medias y populares, que quedan relegadas a las periferias urbanas, territorios históricamente marginados en términos de infraestructura, servicios y oportunidades. Ciudades como Bogotá, São Paulo, Ciudad de México, Buenos Aires y Santiago de Chile evidencian procesos de segregación socioespacial estructurales que se ven intensificados por la financiarización, reforzando las desigualdades preexistentes y consolidando un modelo de urbanización profundamente inequitativo (Sabatini et al., 2011).

Así, la financiarización del espacio urbano en América Latina articula una serie de

dinámicas comunes: la penetración del capital financiero transnacional, la adopción de marcos de gobernanza urbana orientados al mercado, y la reproducción de patrones socioespaciales de exclusión (Lapavitsas, 2013; Cibils & Allami, 2017). A pesar de las especificidades nacionales, estas tendencias deben entenderse como parte de una lógica regional estructurada por las tensiones entre los imperativos del capital y las necesidades sociales de reproducción urbana. La ciudad se convierte, así, en escenario privilegiado de acumulación por desposesión, donde la valorización del suelo y de los activos inmobiliarios se impone sobre los principios de equidad, sostenibilidad y justicia urbana (Harvey, 2003).

Frente a este panorama, han emergido redes de resistencia y articulación regional que buscan confrontar los efectos regresivos de la financiarización urbana (Janoschka & Sequera, 2016; López Morales, 2021). Estas redes, conformadas por movimientos sociales, colectivos urbanos, investigadores críticos y actores institucionales comprometidos con el derecho a la ciudad, han promovido espacios de intercambio y producción de conocimiento que permiten visibilizar las dinámicas compartidas, así como explorar alternativas de gobernanza urbana más inclusivas (Borja, 2013; Rolnik, 2019). En este sentido, abordar la financiarización como un fenómeno transnacional no solo es analíticamente pertinente, sino políticamente necesario para formular respuestas integradas que cuestionen el modelo dominante y abran paso a formas de desarrollo urbano centradas en el bienestar colectivo (Harvey, 2012; UN-Habitat, 2022).

Frente al avance de la financiarización de la vivienda y sus efectos excluyentes, diversos movimientos sociales, organizaciones comunitarias e iniciativas ciudadanas han emergido como formas de resistencia activa a la transformación del hogar en un activo financiero (Rolnik, 2019). Estas expresiones de contestación no solo denuncian los impactos de la especulación, los desalojos y la precarización habitacional, sino que también proponen alternativas concretas orientadas a la desmercantilización del hábitat y a la construcción de modelos de gestión colectiva del suelo y la vivienda (Di Virgilio & Rodríguez, 2015). En este sentido, el espacio doméstico se convierte en un terreno de disputa entre la lógica rentista del capital y los derechos sociales vinculados al habitar (López-Morales & Morales, 2020).

Las luchas contra desalojos forzosos que se han extendido hacia ciudades como São Paulo, Ciudad de México y Buenos Aires, articulan redes de apoyo jurídico, mediático y territorial que permiten visibilizar las consecuencias de la financiarización y suspender —al menos temporalmente— los procesos de expulsión. En paralelo, la organización de inquilinos ha adquirido protagonismo en contextos donde el arriendo se ha convertido en una forma predominante de tenencia, especialmente bajo regímenes de renta institucional. En ciudades como Santiago, Bogotá o Lima, colectivos de arrendatarios han impulsado campañas por la regulación del mercado de alquiler, el control de precios y la garantía de condiciones dignas, en un contexto marcado por la ausencia de marcos normativos robustos (Vergara-Perucich, 2021).

Las ocupaciones urbanas organizadas representan otra forma relevante de resistencia, especialmente en ciudades con altos niveles de informalidad y déficit habitacional. En el caso brasileño, movimientos como el Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST) han desarrollado estrategias de toma colectiva de tierra urbana para forzar procesos de negociación con el Estado y acceder a programas de vivienda popular (Maricato, 2017). Estas experiencias combinan acción directa con articulación política, cuestionando no solo la especulación inmobiliaria, sino también el rol del Estado como facilitador del capital privado. De manera similar, en Ciudad de México y Buenos Aires, cooperativas de vivienda han logrado consolidar proyectos autogestionados mediante esquemas de propiedad colectiva, financiación pública o alianzas con universidades y organizaciones civiles (Ortiz Flores & Dammert, 2022).

Además, han surgido modelos de vivienda alternativos inspirados en principios de gestión comunitaria y economía solidaria. Las cooperativas de vivienda de ayuda mutua, como las promovidas por FUCVAM en Uruguay, representan un ejemplo paradigmático de desmercantilización del acceso habitacional, al consolidar formas de propiedad colectiva, participación democrática y autogestión en la producción y administración del hábitat (FUCVAM, 2020). Este modelo ha sido replicado parcialmente en otras ciudades latinoamericanas a través de redes de organizaciones que promueven el derecho a la ciudad y la función social del suelo (Cámara & D'Andrea, 2020).

Estos movimientos e iniciativas no solo resisten las consecuencias de la financiarización, sino que disputan activamente los marcos normativos, institucionales y culturales que la sustentan (Rolnik, 2019; García-Lamarca, 2022). Frente a la lógica extractiva del capital financiero, proponen formas de habitar centradas en el uso, la permanencia y la reproducción de la vida, más que en la acumulación de valor. En este escenario, la resistencia al hogar financiarizado no se limita a la defensa reactiva del derecho a la vivienda, sino que se proyecta como una alternativa sistémica que busca repolitizar el habitar y recuperar el sentido colectivo y social del espacio urbano (Di Virgilio & Rodríguez, 2015).

Frente al avance de la financiarización de la vivienda en América Latina, han surgido diversas formas de resistencia que buscan contrarrestar la conversión del hogar en un activo financiero y reafirmar su carácter de derecho social (López-Morales & Janoschka, 2021). En Ciudad de México, las recientes protestas contra la gentrificación en colonias como Roma y Condesa —motivadas por el aumento desmedido de rentas, la expansión de plataformas como Airbnb y el desplazamiento de residentes locales— han derivado en marchas, pintas y exigencias de regulación del mercado de alquiler, incluyendo la creación de una defensoría del inquilino y sanciones a la vivienda ociosa.

Estas movilizaciones se conectan con experiencias similares en São Paulo, donde movimientos sociales han resistido la expulsión de comunidades por megaproyectos inmobiliarios y en Bogotá, donde colectivos de inquilinos y pobladores informales han promovido la regularización de arriendos y visibilizado la pérdida de función social del suelo urbano (Vergara-Perucich, 2021). En Santiago de Chile, las protestas han apuntado contra la compra masiva de viviendas sociales por fondos privados, exigiendo mecanismos que frenen la especulación y favorezcan modelos cooperativos y comunitarios. Estas iniciativas no solo denuncian los efectos excluyentes de la financiarización —como el encarecimiento habitacional, la segregación y la informalización creciente—, sino que también articulan propuestas alternativas centradas en la desmercantilización del hábitat y en la gestión colectiva del territorio, proyectando una disputa estructural por el derecho a la ciudad frente a la lógica del capital rentista.

6. Conclusiones: recuperar la vivienda de las finanzas

Las crisis que han acompañado la expansión del modelo urbano financiarizado —como lo evidencian episodios recientes de inestabilidad económica global— no constituyen anomalías del sistema, sino momentos funcionales dentro de una lógica de acumulación que profundiza desigualdades estructurales. Estos ciclos de crisis y rescate no solo transfieren riesgos a las mayorías sociales, sino que refuerzan los privilegios de los actores rentistas, al tiempo que marginan a amplios sectores de la población del acceso a una vivienda adecuada (Rolnik, 2019; Aalbers, 2016; Harvey, 2020).

Lejos de operar como contrapesos regulatorios, los Estados nacionales han desempeñado un papel central en la institucionalización de marcos legales, fiscales y financieros que

facilitan la incorporación de los mercados inmobiliarios a los circuitos globales de valorización del capital. A través de subsidios, desregulación normativa e incentivos fiscales, se ha configurado un entorno normativo altamente favorable a la penetración de actores financieros en el ámbito urbano, en muchos casos con el aval y promoción de organismos multilaterales como el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo, y el CAF- Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (UN-Habitat, 2022; Feinberg et al., 2006).

Aunque la intensidad y las formas específicas de la financiarización varían entre países y ciudades, subyace una racionalidad convergente: la subordinación de la política urbana a los imperativos de la acumulación financiera (Aalbers, 2016; Rolnik, 2019). Esta racionalidad se manifiesta en la adopción de instrumentos financieros complejos —como títulos respaldados por hipotecas, futuros, derivados y fideicomisos—, así como en la progresiva mercantilización del suelo y de la vivienda. Pese a la heterogeneidad institucional, estos procesos presentan patrones comunes que permiten caracterizar la financiarización como un fenómeno estructurado a escala latinoamericana (Fiori, 2020).

El análisis comparado de casos emblemáticos —en México, Brasil, Colombia, Panamá, Argentina y Chile— permite observar cómo interactúan factores económicos, institucionales, tecnológicos y políticos en la consolidación de un modelo de urbanización excluyente. Estos casos revelan trayectorias diferenciadas, pero comparten estructuras comunes que permiten construir una lectura regional del fenómeno (UN-Habitat, 2022).

En este contexto, América Latina se configura como un laboratorio privilegiado para la experimentación de formas avanzadas de financiarización urbana. La región combina altos niveles de desigualdad, apertura al capital internacional y marcos institucionales débiles, lo cual favorece la inserción subordinada de sus ciudades en las cadenas globales de valorización financiera (Aalbers, 2016; Rolnik, 2019). Sin embargo, también emergen resistencias que confrontan esta lógica desde múltiples frentes: movimientos sociales, redes académicas críticas y propuestas normativas alternativas que promueven modelos urbanos centrados en el derecho a la ciudad y la función social del suelo (Fiori, 2020; Harvey, 2020).

Este trabajo ha buscado contribuir a una comprensión integral de la financiarización urbana en América Latina, visibilizando su carácter sistémico, sus efectos socioespaciales y sus implicaciones políticas. Pensar la vivienda como un derecho colectivo y no como un activo financiero implica disputar las bases institucionales, económicas y culturales del modelo urbano dominante. La configuración actual de las ciudades no responde a dinámicas naturales o espontáneas, sino a decisiones políticas estructuradas (UN-Habitat, 2022). Reconocer el carácter político del urbanismo financiarizado resulta imprescindible para imaginar modelos alternativos basados en la justicia social, la sostenibilidad y la equidad territorial (Harvey, 2020; Rolnik, 2019).

La financiarización ha reconfigurado las dinámicas urbanas y habitacionales en la región, estableciendo patrones que, si bien responden a contextos nacionales específicos, revelan una lógica estructural compartida, anclada en la inserción subordinada de América Latina en el sistema financiero global. Estos procesos deben ser comprendidos no como fenómenos aislados, sino como parte de una trama regional articulada por políticas neoliberales, estructuras de gobernanza transnacional y desigualdades históricas persistentes (Fiori, 2021).

En consecuencia, la financiarización de la vivienda debe ser comprendida como un proyecto político, no como una inevitabilidad técnica. Esto exige la formulación de marcos normativos e institucionales que restituyan a la vivienda su carácter de bien público y derecho social. Asimismo, se deben fortalecer las experiencias regionales que resisten la lógica rentista y promueven formas democráticas de gestión urbana. Abordar este desafío requiere

políticas públicas integrales que contribuyan simultáneamente al crecimiento económico y a la garantía del derecho a una vivienda digna, asequible y bien ubicada (Valenzuela Aguilera, 2020; Mazzucato, 2018). Para ello, resulta imprescindible trascender el paradigma rentista centrado en la especulación inmobiliaria, el cual ha demostrado ser incompatible con los principios de equidad territorial y justicia social (Aalbers, 2016; Janoschka & Sequera, 2016).

Esto no implica rechazar la inversión inmobiliaria en sí misma, sino distinguir entre una política habitacional orientada al bienestar colectivo y una política inmobiliaria enfocada en la rentabilidad a corto plazo. El sector inmobiliario puede desempeñar un papel positivo en la economía, siempre que su dinámica no repose en el encarecimiento artificial del suelo o en la retención especulativa de unidades habitacionales (Fernández Durán, 2003; Valenzuela Aguilera, 2023).

Como ha señalado Mazzucato (2019), es fundamental que el Estado asuma un rol proactivo en la reconfiguración de los mercados para orientarlos hacia fines sociales. Esto es particularmente relevante en el ámbito de la política habitacional, que requiere inversiones sostenidas, visión de largo plazo y capacidad de articular a múltiples actores en distintos niveles de gobierno (Cibils & Allami, 2017; Link F. et al., 2023).

Entre las propuestas emergentes, destaca la necesidad de establecer que al menos una tercera parte del parque habitacional esté fuera de la lógica mercantil, con precios y condiciones accesibles para los hogares que destinan hasta un tercio de sus ingresos a la vivienda (UN-Habitat, 2020; Ortiz y Sara, 2022, Burón, 2025). Esta medida apunta a consolidar un sistema habitacional más justo, resiliente y centrado en el uso social de la vivienda.

Recuperar la vivienda de las finanzas implica desmontar los marcos que han naturalizado su transformación en activo de inversión. Esto requiere construir políticas fiscales y urbanas que limiten la especulación, regulen la tenencia del suelo, y promuevan modelos alternativos de acceso y producción del hábitat (Valenzuela Aguilera, 2023; Smolka & Biderman, 2012). Cooperativas de vivienda, fideicomisos comunitarios, parques públicos de renta y programas de adquisición de inmuebles vacíos son instrumentos clave para blindar segmentos del parque habitacional frente a la lógica del capital financiero (FUCVAM, 2018; UN-Habitat, 2020).

Finalmente, es imprescindible que los Estados recuperen capacidades de planificación territorial y de regulación del mercado urbano con una orientación redistributiva. Solo así será posible revertir los procesos de desplazamiento, fragmentación y exclusión que hoy caracterizan a buena parte de las ciudades latinoamericanas, y avanzar hacia un modelo de desarrollo urbano más justo, democrático y centrado en la reproducción de la vida urbana (Valenzuela Aguilera, 2020; Cibils & Allami, 2017).

Referencias

- Aalbers, M. B. (2012). *Subprime cities: The political economy of mortgage markets*. Wiley-Blackwell.
- Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge.
- Aalbers, Manuel & van Loon, Jannes & Fernandez, Rodrigo. (2017). The Financialization of A Social Housing Provider. *International Journal of Urban and Regional Research*. 41. 10.1111/1468-2427.12520.

- Álvarez, G. (2021). La financiarización del espacio urbano en México: Perspectivas y retos. *Revista Mexicana de Ciencias Sociales*, 32(2), 45-67.
- August, M., & Walks, A. (2018). The limits of rental housing financialization: Unpacking the role of nonprofit housing providers in Canada. *Housing Studies*, 33(9), 1494–1514.
- Banco Mundial. (2018). *Doing Business 2018: Reforming to create jobs*. World Bank Publications.
- BID, Banco Interamericano de Desarrollo. (2020). *Informe de sostenibilidad 2020: Hacer que la recuperación de COVID-19 sea verde e inclusiva*. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Borja, J. (2013). *Revolución urbana y derechos ciudadanos*. Alianza Editorial.
- Bouillon, C. P. (2012). *Room for development: Housing markets in Latin America and the Caribbean*. Inter-American Development Bank.
- Brain, I., & Sabatini, F. (2006). La segregación residencial en Santiago de Chile: Tendencias, problemas y desafíos. *EURE*, 32(97), 29–52.
- Calderón Cockburn, J. (2015). *Ciudades de calidad: Diagnóstico y recomendaciones para el desarrollo urbano sostenible en Perú*. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Campos Medina, J. (2023). Financiarización inmobiliaria en Brasil: análisis del crecimiento de los fondos imobiliários. *Revista Brasileira de Urbanismo*, 15(1), 98–115.
- Capitalismo (financiero) global y guerra permanente: El dólar, Wall Street y la guerra contra Irak. Virus Editorial.
- Castañeda, G., & González, A. (2022). Mercados de vivienda y financiarización en Colombia: Trayectorias y actores clave. *Revista Colombiana de Sociología*, 45(2), 203–229.
- Christophers, B. (2019). A tale of two inequalities: Housing-wealth inequality and tenure inequality. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 51(3), 573–594. <https://doi.org/10.1177/0308518X19876946>
- Christophers, B. (2025). *Nuestras vidas en sus carteras de inversión: Cómo los gestores de activos dominan el mundo* (P. Martín Ponz, Trad.). *Traficantes de Sueños*.
- Cibils, A., & Allami, M. (2017). *Las finanzas y el hábitat popular en América Latina: de la autoproducción al capital inmobiliario*. CLACSO.
- Cohen, D. (2020). Los mercados de suelo y la financiarización de la vivienda social. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos*, 42(1), 25–49.
- Cuenya, R., & De Mattos, R. C. (2011). A financeirização na longa duração: dinheiro, tempo e poder. *Observatório das Metrópoles*. <https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/wp-content/uploads/2020/08/Miolo-A-financeiriza%C3%A7%C3%A3o-na-longa-dura%C3%A7%C3%A3o.pdf>
- Delgadillo, V. (2020). Gentrificación y desplazamiento en la Ciudad de México: De la renovación urbana a la financiarización del espacio. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 13(1), 55–77.
- Delgadillo, V., Díaz, A., & Salinas, L. (2015). Producción y consumo de vivienda vertical: El caso de la colonia Narvarte Poniente en la Ciudad de México. *EURE*, 41(122), 131–154.

- Di Virgilio, M. M., & Rodríguez, M. C. (2015). Gentrificación en Buenos Aires: tendencias globales y características locales. En L. Lees, H. B. Shin & E. López-Morales (Eds.), *Global gentrifications: Uneven development and displacement* (pp. 199–222). Policy Press. <https://doi.org/10.46692/9781447313496.012>
- Duarte, M., & Castañeda, G. (2021). Instrumentos financieros para la vivienda: El caso de los FICs en Colombia. *Revista Finanzas y Desarrollo*, 6(2), 87–105.
- Feinberg, Richard & Stallings, Barbara & Studart, Rogerio. (2006). *Finance for Development: Latin America in Comparative Perspective*. Foreign Affairs. 85. 170. 10.2307/20032106.
- Fernandes, A. (2022). Financeirização da moradia e desigualdades urbanas em São Paulo. *Revista Brasileira de Geografia*, 10(3), 45–69.
- Fernández, R., & Aalbers, M. B. (2020). Housing financialization in the Global South: The case of Chile. *International Journal of Urban and Regional Research*, 44(6), 1072–1090.
- Fernández Durán, R. (2003).
- Fields, D., & Uffer, S. (2016). The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies*, 53(7), 1486–1502.
- Fiori, José L. (2020). Estado e Desenvolvimento na América Latina. *Revista de Economia Contemporânea*, v. 24, p. 1-23.
- Fix, M. (2011). A política habitacional e a construção do programa Minha Casa Minha Vida. *Cadernos Metrópole*, 13(25), 137–157.
- Fix, M. (2020). Financeirização da moradia em São Paulo: processos e impactos. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 22(1), 55–77.
- FUCVAM, Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (2018). Declaración de principios. ENFORMA.
- García-Lamarca, M. (2020). Real estate crisis resolution regimes and residential REITs: emerging socio-spatial impacts in Barcelona. *Housing Studies*, 36(9), 1407–1426. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769034>
- García-Lamarca, M., & Kaika, M. (2016). 'Mortgaged lives': The biopolitics of debt and housing financialization. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 41(3), 313–327.
- García-Lamarca, M. (2022). *Non-Performing Loans, Non-Performing People: Life and Struggle with Mortgage Debt in Spain*. University of Georgia Press. Serie Geographies of Justice and Social Transformation
- Gilbert, A. (2004). Helping the poor through housing subsidies: Lessons from Chile, Colombia and South Africa. *Habitat International*, 28(1), 13–40.
- Gilbert, A. (2012). The return of the owner-occupier: Explaining housing policy change in Colombia and Mexico. *Latin American Perspectives*, 39(2), 84–102.
- Harvey, D. (2020). *La enigma del capital y las crisis del capitalismo*. Akal.
- Harvey, D. W. (2003). *The New Imperialism*. Oxford University Press.
- Harvey, D. W. (2012). *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. Verso.
- INEGI. (2025). *Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) 2025*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

- Janoschka, M., & Sequera, J. (2016). Gentrificación, neoliberalismo y derecho a la ciudad. *Revista de Geografía Norte Grande*, 63, 187–205.
- Jaramillo González, S. (2018). Mercado del suelo y prácticas espaciales. La evolución de la configuración física de una ciudad latinoamericana: Bogotá: 1900-2018. Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE. Disponible en: <https://hdl.handle.net/1992/41055>
- Lapavitsas, C. (2013). *Profiting without producing: How finance exploits us all*. Verso Books.
- Link, F. y Marín-Toro A. (2023). *Vivienda en arriendo en América Latina: desafíos al ethos de la propiedad*. Ril Editores ISBN: 9789560115058.
- López-Morales, Ernesto & Klett, Ivo. (2021). El complejo urbano financiero inmobiliario en América latina. Introducción. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. 25. 10.1344/sn2021.25.34240.
- López-Morales, Ernesto & Saona, Ignacia. (2022). Houses for Living, Not Profit. 10.4324/9780429341809-4.
- López, I., & Rodríguez, E. (2011). The Spanish model. *New Left Review*, 69, 5–29.
- Maricato, E. (2017). The Future of Global Peripheral Cities. *Latin American Perspectives*, 44(2), 18-37. <https://doi.org/10.1177/0094582X16685174> (Original work published 2017)
- Mazzucato, M. (2018). *The value of everything: Making and taking in the global economy*. Allen Lane.
- Méndez, R. (2020). Geografía del malestar urbano: Crisis de la vivienda y desigualdad territorial en España. *Icaria*.
- Monkkonen, P. (2011). Do Mexican cities sprawl? Housing finance reform and changing patterns of urban growth. *Urban Studies*, 48(12), 2497–2517.
- Monkkonen, P. (2019). Urban land use and housing policies in Mexico: Challenges and opportunities. *Lincoln Institute of Land Policy*.
- Morange, M., & Vivet, D. (2021). La financiarización del hábitat popular: Diagnósticos comparados y resistencias emergentes. *Revista Crítica de Ciências Sociais*, 124, 145–166.
- OECD. (2021). *Housing and Inclusive Growth*. OECD Publishing.
- Ortiz Flores E. y M. Dammert-Guardia (coords.) (2020). Múltiples miradas para renovar una agenda urbana en crisis. Buenos Aires: CLACSO, 11-22.
- Rodríguez, A., & Di Virgilio, M. M. (2016). La producción social del hábitat en Argentina: políticas, actores y estrategias. *Revista INVI*, 31(88), 23–56.
- Rodríguez, A., & Sugranyes, A. (2005). *Los con techo: Un desafío para la política de vivienda social*. Ediciones SUR.
- Rojas, L. (2010). *Agenda ciudadana para ciudades más justas, sustentables e inclusivas. Territorio, gestión urbana y democracia*, Ciudad Viva, CEE, Santiago.
- Rolnik, R. (2019). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Descontrol.

- Ruiz-Tagle, J. (2016). La política habitacional chilena y sus transformaciones: Una mirada desde los instrumentos y el mercado. *Revista INVI*, 31(88), 7–22.
- Ruíz, N. (2019). Evolución de la política de vivienda en Colombia: Una perspectiva crítica. *Revista Planeación y Desarrollo*, 50(2), 105–132.
- Sabatini, F. (2011). La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. <https://doi.org/10.18235/0009848>
- Sabatini, F., & Brain, I. (2008). Segregación y exclusión en las ciudades chilenas: El caso de Santiago. *Revista EURE*, 34(103), 21–42.
- Salinas, L. A., & Janoschka, M. (2023). Las biopolíticas de la financiarización de la vivienda: una aproximación a las violencias epistémicas del capitalismo financiero. *Revista de Estudios Sociales*, 85, 59–75. <https://doi.org/10.7440/res85.2023.04>
- Sánchez, L. (2023). Gentrificación periférica e informalidad urbana en Ciudad de México. *Revista Mexicana de Estudios Urbanos*, 15(2), 45–67.
- Sassen, S. (2014). *Expulsions: Brutality and complexity in the global economy*. Belknap Press.
- Scanlon, K., Whitehead, C., & Arrigoitia, M. F. (2015). *Social housing in Europe*. Wiley Blackwell.
- Schteingart, M., & Morales, R. (2017). Transformaciones recientes en la política de vivienda en México. *Revista de la CEPAL*, 121, 45–67.
- Smolka, Martim & Biderman, C.. (2012). Housing Informality: An Economist's Perspective on Urban Planning. *The Oxford Handbook of Urban Economics and Planning*. 10.1093/oxfordhb/9780195380620.013.0036.
- Sugranyes, A., & Rodríguez, A. (2015). Autogestión del hábitat popular y nuevas formas de financiarización. *Revista EURE*, 41(124), 89–113.
- Tulumello, S., et al. (2022). Rethinking housing policy: Resilience, regulation and the role of the state. *Urban Policy and Research*, 40(1), 16–35.
- UN-Habitat. (2020). *World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization*. UN-Habitat.
- UN-Habitat. (2022). *Financing Sustainable Urban Development in Latin America and the Caribbean*. UN-Habitat Regional Office for Latin America and the Caribbean.
- Valenzuela Aguilera, A & Monroy-Ortiz, R. (2014). Formal/Informal/Illegal. Los tres circuitos de la economía espacial en América Latina (), *Journal of Latin American Geography* 13 (1): 117-135.
- Valenzuela Aguilera, A. (2016a). La construcción espacial del miedo. A Valenzuela Aguilera. CDMX: Juan Pablos Editor/Universidad Autónoma del Estado de Morelos.
- Valenzuela Aguilera, A. (2016b). Topología del miedo: impactos en la percepción espacial de la seguridad en América Latina. En Urvio. *Revista Latinoamericana de Estudios de Seguridad*, 19:146-161.
- Valenzuela Aguilera, Alfonso (2021). *Crimen y ciudad: los espacios de la transgresión*. CDMX: Juan Pablos Editor / Universidad Autónoma del Estado de Morelos.

Vergara Perucich, Francisco. (2021). Typological Study of Financialized Housing in Chile: Verticalization in Estación Central. Civil Engineering and Architecture. 9. 611-624. 10.13189/cea.2021.090305.

World Bank. (2018). Housing finance policy in emerging markets. World Bank Group.