

# Financiarización global de la vivienda: lucro y desplazamientos sociales

## Global financialization of housing: profit and social displacement

RAQUEL ROLNIK (2017), *LA GUERRA DE LOS LUGARES. LA COLONIZACIÓN DE LA TIERRA Y LA VIVIENDA EN LA ERA DE LAS FINANZAS*, LOM, SANTIAGO DE CHILE, 292 PP., ISBN: 978-956-00-1009-4

En el siglo XXI, los capitales financieros e inmobiliarios transnacionales conquistan ciudades y han penetrado, con su lógica lucrativa y extractiva, en las políticas de vivienda social de muchos países del mundo, con la anuencia de gobiernos de todo signo político. Las clases bajas y medias constituyen un nicho de mercado altamente lucrativo, por sus ahorros y capacidad de endeudamiento, para acceder a una vivienda (barata, de mala calidad y distante de las ciudades) en régimen de propiedad privada. Sin embargo, las crisis financieras convierten a menudo a los deudores en sin techo. Este libro es una obra monumental por lo profundamente documentada con evidencias (a menudo brutales) de muchos países y ciudades. Raquel Rolnik, en su función de relatora especial de la Organización de Naciones Unidas (ONU) para el Derecho a la Vivienda (2008-2014) tuvo el privilegio y el difícil trabajo de documentar violaciones en la materia durante seis años en todo el mundo. Rolnik, urbanista y arquitecta, es una rigurosa académica como lo confirma su libro: no hay una sola aseveración sin una fuente o evidencia empírica. Cada página del libro remite a las fuentes primarias y secundarias: visitas de campo, entrevistas, artículos y libros científicos, informes de gobiernos y documentos de bancos de desarrollo.

Tres ideas centrales recorren las tres partes del libro: 1. El modelo de política pública de vivienda, basado en la promoción del mercado con subsidios públicos y del crédito hipotecario para la compra de la casa propia, es hegemónico y se ha expandido por el mundo. Este modelo privilegia la reproducción altamente lucrativa de capitales y ha conducido, en muchos países, a masivos desplazamientos de población por la crisis financiera acompañada de miles de desahucios por el no pago de las hipotecas, y la realización de grandes proyectos urbanos, mega eventos

\*Universidad Católica de Córdoba, correo-e: [dmgargantini@gmail.com](mailto:dmgargantini@gmail.com)

\*\*El Colegio Mexiquense A. C., correo-e: [cpedrotti@cmq.edu.mx](mailto:cpedrotti@cmq.edu.mx)

deportivos y/o proyectos de reconstrucción post desastres. 2. La ideología de la vivienda propia (profundamente enraizada en algunas sociedades e infiltrada exitosamente en otras), además de paradigma dominante, es uno de los poderosos mecanismos de la máquina de lucro financiarizada, y de la exclusión y la desposesión territorial. 3. Los gobiernos locales y centrales han desempeñado un papel fundamental en la adopción del modelo financiarizado de la política habitacional en varias formas: al limitar o abandonar formas alternativas de producción habitacional, liberar tierras para la urbanización y desregular las normas de construcción y calidad de la vivienda. Así, las políticas públicas han abandonado el concepto de la vivienda como bien social y a la ciudad como un artefacto público; y han renunciado al papel de la redistribución de la riqueza para transformarse en mecanismos de extracción de renta, ganancia financiera y acumulación de capital.

### **1. Financiarización global de la vivienda**

Cada capítulo inicia con relatos de diversas ciudades que muestran muy crudas realidades sociales. En este capítulo aparecen viviendas sociales destruidas en Chile (2012), casas abandonadas en los suburbios de Los Ángeles (2009) y cientos de miles de desalojos hipotecarios en España (2011). Estos casos son expresión y resultado de un largo proceso de deconstrucción de la vivienda como un bien social y su transmutación en mercancía y activo financiero. De necesidad básica humana, la vivienda se ha convertido en base de capitales ficticios y en un objeto material para la extracción de renta. La ideología de la casa propia y la socialización del crédito posibilitaron: la inclusión de consumidores de bajos y medianos ingresos en los circuitos financieros, y el asalto del sector habitacional por las finanzas globales, para abrir una nueva frontera para la acumulación del capital.

La financiarización es una forma de acumulación de capital que no se genera por la producción de mercancías materiales, sino por la especulación en los mercados bursátiles. Muchas industrias y empresas productoras de bienes materiales invierten parte de sus ganancias en los mercados de valores, igual que los fondos de pensión de muchos países. Así, las inversiones financieras transnacionales constituyen una muralla de dinero que busca un ajuste espacial en donde aterrizar. En el siglo XXI, la vivienda fue incluida como uno de los nuevos campos de aplicación de los excedentes de capitales internacionales. La creación de un mercado secundario de hipotecas ha sido un vehículo importante para conectar los sistemas domésticos de financiamiento habitacional a los mercados glo-

bales. Por su parte, la entrada de excedentes globales de capital permitió el crecimiento del crédito más allá del tamaño y la capacidad de los mercados internos, creando e inflando las llamadas burbujas inmobiliarias. Se trata de una forma peculiar de acumular capital que convierte un bien material, inmóvil y anclado a la tierra (una vivienda) en algo tan abstracto y móvil como el capital. Además, no es sólo una política habitacional, sino un complejo urbanístico, inmobiliario y financiero con impactos negativos profundos en las ciudades y la vida de los ciudadanos (reducidos a consumidores). Se trata de millones de vidas hipotecadas.

Sin embargo, esta tendencia generalizada aterriza en distintas configuraciones institucionales y espaciales y diferentes constelaciones de poder social y político preexistentes. Así, el neoliberalismo es un proceso eminentemente desigual.

Rolnik da cuenta cómo en Inglaterra, Holanda y varios países ex socialistas se privatizó la vivienda pública, se redujeron los subsidios a la vivienda en alquiler y se estimuló un sistema de financiamiento hipotecario para incentivar la compra de una casa propia en el mercado privado, apoyado con subsidios públicos. En Estados Unidos se disminuyó el presupuesto público para la vivienda social, se demolieron viviendas sociales (previamente estigmatizadas como marginales, pobres y problemáticas), al mismo tiempo que se promovieron las hipotecas subprime. España es un ejemplo paradigmático de la casa propia como única vía de acceso a la vivienda. En todos estos casos, el Estado no es sólo “facilitador” sino promotor del mercado, pues éste destruye las políticas preexistentes, apoya la compra de vivienda con subsidios públicos y establece este sistema como única vía de acceso a la vivienda. Esta política hegemónica no busca resolver el problema de la vivienda, en realidad se propone extraer los ahorros y renta de la población de menos ingresos, endeudándolos a través de los mercados hipotecarios. Esta forma de reproducción de flujos financieros ha conducido a la producción de un enorme parque habitacional vacío: en España 3.5 millones y en México 5 millones de casas deshabitadas.

Siguiendo esta misma lógica, la crisis hipotecaria y la grave emergencia habitacional de 2008 (constituida en Estados Unidos y España por cientos de miles de desahuciados) se “enfrentó” con más finanzas (masiva inyección de recursos públicos a los bancos e instituciones de crédito para evitar su bancarrota) y gran parte del parque habitacional vacío y desvalorizado (viviendas no vendidas, recuperadas por desahucios o casi terminadas) se están transformando en un nuevo destino para el ajuste espacial de los circuitos financieros: inversionistas privados las compran a precios muy bajos para destinarlos a vivienda en alquiler o como un negocio a futuro.

Igualmente, la experiencia alternativa de los microcréditos, desarrollada en algunas ciudades por organismos no gubernamentales, fue cooptada por intermediarios bancarios e inversionistas, que descubrieron que los pobres, particularmente las mujeres, son clientes responsables y atractivos para un nicho de mercado de préstamos. Esta experiencia originalmente en una micro escala, ganó visibilidad por recibir un premio internacional y ser difundida como una “buena práctica” por el Programa Hábitat de la ONU. Entonces se incrementó el flujo de capitales con donaciones privadas filantrópicas, al que se sumaron bancos e inversionistas, que lo han incorporado al mercado de capitales. Entre la gran diversidad de empresas que ofrecen micro - financiamiento aparece CEMEX en México con su programa *Patrimonio Hoy*. Sin embargo, las tasas de interés resultan muchas veces altas: el Banco Compartamos de México cobra un 70% de tasa anual. Así, bajo el discurso del combate a la pobreza, los barrios pobres se integran a los circuitos financieros globales.

## 2. La (in)seguridad y la propiedad de la tierra

Para Rolnik, no hay nada inocente en llamar a ciertos lugares como asentamientos humanos irregulares, informales o *slums*. Estos conceptos se establecen en función de relaciones de poder y (des)califican las formas de producción de los barrios de los pobres, en relación con el orden urbano y jurídico dominantes. Estos conceptos estigmatizan y a menudo criminalizan la pobreza. Sin embargo, en muchos casos, la formación de esos barrios no necesariamente tiene un origen de violación a la ley y a veces, las leyes son posteriores a la creación de esos asentamientos. Frente a la narrativa dominante que dice que los asentamientos humanos irregulares son el resultado de la *ausencia* del Estado. Rolnik señala que el Estado está presente de muy diversas formas durante el proceso de formación, consolidación o remoción de esos asentamientos. El Estado omite, tolera, desaloja, negocia, regulariza y a veces promociona su formación. La población de esos asentamientos es usada con fines políticos: sus votos y presencia en mítines a cambio de servicios y mejoras urbanas. Para Rolnik, la legislación urbanística y la planeación urbana son un instrumento para imposibilitar el acceso de los pobres a cierto suelo urbano; mantener la segregación socioespacial a través de las reglas *invisibles* de las normas urbanísticas; elevar los precios del suelo; y asegurar que las inversiones realizadas garanticen un retorno adecuado de largo plazo.

***La piedra filosofal del neoliberalismo.*** La ideología de la propiedad privada es la piedra angular del capitalismo en la era de la financiarización. Para los ideólogos neoliberales, la irregularidad en la tenencia de la vi-

vienda impide hacer un uso productivo de la vivienda, desincentiva la inversión de la gente, limita el acceso a créditos y no asegura el patrimonio familiar. Contra estos mitos, Rolnik cita muchos estudios científicos que desdicen estos supuestos. Sin embargo, la asociación (no inocente) de seguridad en la posesión de la vivienda con la propiedad privada y la reducción de la pobreza ha impulsado, en muchos países, diversos programas de regularización y titulación de la vivienda, lo que permite incorporar la circulación de la tierra como activos en el mercado y desvincular las tradicionales relaciones de las comunidades con la tierra.

***De lugar de residencia del ejército de reserva industrial a la reserva de tierras en la era de la financiarización.*** La tierra ha dejado de ser un medio cualquiera de producción y se ha convertido en una poderosa reserva de valor. Los títulos de propiedad se valorizan en función de la anticipación de un flujo de rendimientos futuros o de algún estado futuro de escasez. Las tierras constituyen una reserva pasiva de ser utilizada en cualquier momento por fracciones de capital financiero en su forma incesante de garantías para sus activos. Por ello, Rolnik sostiene que las ciudades y sus urbanizaciones informales han dejado de ser únicamente el locus donde la mano de obra se reproduce y se aloja el *ejército industrial de reserva* que garantiza salarios bajos, para convertirse en reservas para la extracción de renta del capital inmobiliario financiero.

### **3. Financiarización en los trópicos: Brasil**

La tercera parte del libro, se dedica al análisis de la financiarización de las políticas habitacionales en un país gobernado durante más de una década por el Partido de los Trabajadores, en donde entre 1999 y 2009 el Producto Interno Bruto creció a un ritmo de 3.7% anual y de 2001 a 2008 los pobres disminuyeron de 57 a 30 millones. Rolnik explica de manera crítica y fundamentada, lo que para muchos académicos resulta desconcertante ¿Cómo un gobierno de izquierda y un país con una constitución que reconoce el derecho a la ciudad y la función social de la propiedad del suelo, se adopta el sistema de financiarización de la vivienda?

Ante la crisis hipotecaria de 2008 y la ruina de empresas constructoras, GAFISA asociada a Equity International (inversionista inglesa que participó en el negocio de la vivienda social en México con HOMEX) y la Cámara Brasileña de la Industria de la Construcción, le propusieron a Lula un “paquete habitacional” basado en el molde de la producción mexicana (a su vez moldeado en el modelo chileno, que consiste en los subsidios al frente para comprar vivienda barata al sector privado), para la construcción de 200 mil viviendas. Esas empresas pensaban en salvar-

se de la debacle mundial. Esta medida contra cíclica fue vista como generadora de empleos y de crecimiento económico en un escenario mundial desfavorable; y como un programa político, que beneficiaría un enorme contingente de población carente de vivienda. Por ello, Lula incrementó la meta a un millón de viviendas. Ante reclamos de los *sin techo* (movimientos sociales urbanos) y de los *sin tierra* (movimientos sociales rurales), Lula destinó un fondo de 500 millones de Reales respectivamente a cada movimiento, de un total de 34 billones destinado al programa. Finalmente, el programa se lanzó en 2009 con tres tipos de viviendas con diferentes subsidios. El programa de vivienda más barato lo distribuyeron los gobiernos locales y es el más subsidiado. El segundo tiene un subsidio al frente más bajo y en el tercero sólo se subsidia únicamente una tasa de crédito baja.

*Minha casa, minha vida* (MCMV), como fue bautizado este programa, salvó a las empresas constructores y valorizó sus acciones. A partir de 2010 cerca de un millón de viviendas fueron lanzadas por año. La sucesora de Lula, Dilma Rousseff, lanzó el programa MCMV 2 en 2011 y el programa MCMV 3 en 2014. Para agosto de 2014 el programa había contratado 3.4 millones de créditos para vivienda y entregado 1.7 millones de casas o departamentos. Este programa se convirtió en la única política habitacional nacional e inhibió una política habitacional diversificada, de acuerdo a la diversidad de territorios y actores sociales del país. La homogeneidad se impuso: una sola empresa construyó 40 mil viviendas en un año con tres únicas tipologías de vivienda en más de 70 ciudades brasileñas. Igual que en México y Chile, la gran escala y la ubicación periférica (suelo barato) fueron las condiciones para este gran negocio.

## Colofón

Es una pena que el libro se concentre en la presentación (a menudo brutal) del panorama global del proceso de colonización de la tierra urbana y de la vivienda por las finanzas globales; y no presente sino brevemente, en las notas finales, las resistencias urbanas y las batallas sociales dadas, que Raquel Rolnik igualmente conoció como testigo privilegiada en muchos rumbos del mundo durante seis años, y que se han propuesto confrontar este modelo hegemónico convertido en un tsunami global y financiero en escala local. Sin embargo, ella cierra esta obra colosal diciéndonos que el concepto de Henri Lefebvre, el Derecho a la Ciudad, está muy vivo y en muchas calles del mundo.

VÍCTOR MANUEL DELGADILLO POLANCO  
Victor\_delgadill@Hotmail.com  
Universidad Autónoma de la Ciudad De México

*Recibido:* 13 de enero de 2018.

*Reenviado:* 15 de marzo de 2018.

*Aceptado:* 20 de marzo de 2018.

**Víctor Manuel Delgadillo Polanco.** Es doctor en Urbanismo por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Actualmente es profesor-investigador del Colegio de Humanidades y Ciencias Sociales de la Universidad Autónoma de la Ciudad de México, y profesor de asignatura del posgrado en Urbanismo de la UNAM. Es miembro del Sistema Nacional de Investigadores, nivel II. Sus líneas de investigación actuales son Centros históricos de América Latina, Gentrificación, Derecho a la ciudad, Patrimonio urbano; y Políticas urbanas. Entre sus últimas publicaciones destacan: “Markets of La Merced: New frontiers of gentrification in the historic centre of Mexico City”, en Sara González (ed.), *Contested Markets, contested cities*, Routledge, Oxon, Reino Unido, pp. 19-35 (2018); en coordinación: René Coulomb y *Habitar la centralidad urbana*, UAM-Azcapotzalco, Ciudad de México, México (2017); y “Selective modernization of Mexico City and its historic center. Gentrification without displacement?”, *Urban Geography* 37(8), Taylor and Francis Online, pp. 1154-1174 (2016).