

# Financiarización habitacional: hacia una economía política del hábitat y la justicia socioespacial en América Latina

## Financialization of Housing in Latin America:

State Restructuring, Urban  
Inequality, and the Prospects for  
Socio-Spatial Justice

## Financeirização habitacional na América Latina:

reconfiguração do Estado,  
desigualdades urbanas e perspectivas  
para a justiça socioespacial

## Financiarisation du logement en Amérique latine :

reconfiguration de l'État, inégalités  
urbaines et perspectives pour la  
justice socio-spatiale

Fuente: Autoría propia

## Autores

### Fernando A. Ramos-Zaga

Universidad Privada del Norte, Perú  
fernandozaga@gmail.com  
<https://orcid.org/0000-0001-6301-9460>

### Andherson J. Aguirre- Lanegra

Universidad Privada del Norte, Perú  
andersonaguirre162000@gmail.com  
<https://orcid.org/0009-0005-4201-1220>

**Recibido:** 16/8/2025  
**Aprobado:** 09/12/2025

### Cómo citar este artículo:

Ramos-Zaga, F. y Aguirre-Lanegra, A. (2025).  
Financiarización habitacional: hacia una  
economía política del hábitat y la justicia  
socioespacial en América Latina. *Bitácora  
Urbano Territorial*, 35(III): 166-177.  
<https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122210>

## Resumen

---

La financiarización habitacional se ha consolidado como una de las transformaciones estructurales más profundas del capitalismo contemporáneo, al subordinar la vivienda a la lógica del capital financiero y convertirla en instrumento de control social. Este estudio analiza críticamente la financiarización habitacional como un régimen de acumulación, poder y gobierno que reconfigura la acción estatal y la gobernanza urbana en América Latina, proponiendo estrategias de desmercantilización orientadas a la justicia socioespacial. Los resultados muestran que la vivienda opera como eje central de un modelo de acumulación por desposesión basado en deuda, propiedad y territorialización desigual, sostenido por un Estado que actúa como mediador del capital rentista. Sin embargo, emergen alternativas como el cooperativismo y el crédito público, que expresan formas de gestión solidaria. Se concluye que la transición hacia una economía política del espacio justa requiere recuperar la función social del hábitat, fortalecer la fiscalidad progresiva y democratizar la gobernanza territorial.

**Palabras clave:** financiación de la vivienda, privatización, justicia socioespacial, política de la vivienda, gubernamentalidad

## Autores

---

### Fernando A. Ramos-Zaga

Abogado por la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas y Magíster en Gerencia Social por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Sus líneas de trabajo se orientan al estudio de la regulación de nuevas tecnologías, bioética, economía política y filosofía social.

### Andherson J. Aguirre-Lanegra

Investigador de la Universidad Privada del Norte. Sus trabajos analizan críticamente la interacción entre tecnología, autonomía y estructuras sociales, contribuyendo a publicaciones en derecho digital, regulación, ética y filosofía del derecho.



## Abstract

Housing financialization has become one of the most profound structural transformations of contemporary capitalism, subordinating housing to the logic of financial capital and turning it into an instrument of social control. This study critically examines housing financialization as a regime of accumulation, power, and governance that reshapes state action and urban management in Latin America, while proposing decommodification strategies aimed at socio-spatial justice. The findings reveal that housing functions as the central axis of an accumulation-by-dispossession model based on debt, property, and uneven territorialization, sustained by a state that acts as mediator of rentier capital. Nevertheless, alternative practices such as cooperativism and public credit emerge as expressions of collective and solidarity-based management. The study concludes that transitioning toward a fair political economy of space requires restoring the social function of housing, strengthening progressive fiscal frameworks, and democratizing territorial governance.

**Keywords:** housing finance, privatization, socio-spatial justice, housing policy, governmentality

## Résumé

La financiarisation du logement s'est imposée comme l'une des transformations structurelles les plus profondes du capitalisme contemporain, en subordonnant l'habitat à la logique du capital financier et en le transformant en instrument de contrôle social. Cette étude analyse de manière critique la financiarisation du logement en tant que régime d'accumulation, de pouvoir et de gouvernement qui reconfigure l'action de l'État et la gouvernance urbaine en Amérique latine, tout en proposant des stratégies de décommercialisation orientées vers la justice socio-spatiale. Les résultats montrent que le logement fonctionne comme l'axe central d'un modèle d'accumulation par dépossession fondé sur la dette, la propriété et la territorialisation inégale, soutenu par un État qui agit comme médiateur du capital rentier. Cependant, émergent des alternatives telles que le coopérativisme et le crédit public, qui expriment des formes de gestion solidaire. L'étude conclut que la transition vers une économie politique de l'espace plus juste exige la restauration de la fonction sociale du logement, le renforcement de la fiscalité progressive et la démocratisation de la gouvernance territoriale.

## Resumo

A financeirização da habitação consolidou-se como uma das transformações estruturais mais profundas do capitalismo contemporâneo, ao subordinar a moradia à lógica do capital financeiro e convertê-la em instrumento de controle social. Este estudo analisa criticamente a financeirização habitacional como um regime de acumulação, poder e governo que reconfigura a ação estatal e a governança urbana na América Latina, propondo estratégias de desmercantilização voltadas à justiça socioespacial. Os resultados indicam que a moradia atua como eixo central de um modelo de acumulação por desapropriação baseado em dívida, propriedade e territorialização desigual, sustentado por um Estado que age como mediador do capital rentista. Entretanto, emergem alternativas como o cooperativismo e o crédito público, que expressam formas de gestão solidária e coletiva. Conclui-se que a transição para uma economia política do espaço mais justa requer a recuperação da função social da habitação, o fortalecimento da tributação progressiva e a democratização da governança territorial.

**Palavras-chave:** financiamento habitacional, privatização, justiça socioespacial, política habitacional, governamentalidade

**Financiarización habitacional:**  
 hacia una economía política del hábitat y la  
 justicia socioespacial en América Latina

**Mots-clés :** financement du logement, dénationalisation, justice socio-spatiale, politique du logement, gouvernementalité

## Introducción

*A pesar del avance de la investigación sobre financiarización global, persisten vacíos sustantivos en la comprensión de sus manifestaciones en América Latina. La literatura ha tendido a privilegiar las experiencias del Norte Global, sin considerar las especificidades estructurales del Sur, donde la informalidad, la dependencia económica y la desigualdad territorial condicionan de modo singular la expansión del capital financiero.*

La financiarización de la vivienda se ha consolidado en las últimas décadas como uno de los procesos más significativos del capitalismo contemporáneo. Al transformar la vivienda en un activo financiero y someterla a la lógica especulativa de los mercados globales, las dinámicas urbanas en América Latina han adquirido una fisonomía profundamente desigual, donde el derecho al hábitat se ve reemplazado por el imperativo de la rentabilidad. Este fenómeno no solo altera las estructuras de acceso a la vivienda, sino que redefine la función del Estado, la gobernanza urbana y las formas de vida en las ciudades. En un contexto caracterizado por la desigualdad estructural, la dependencia financiera y la expansión del endeudamiento como forma de ciudadanía, las urbes latinoamericanas se convierten en espacios donde la acumulación por desposesión (Harvey, 2006) se normaliza como condición de desarrollo.

Las transformaciones del régimen urbano-financiero se explican a partir de una convergencia teórica entre la economía política del espacio (Aalbers, 2016), la teoría de la renta del suelo (Haila, 2015) y la biopolítica del endeudamiento (Lazzarato, 2012). Desde esta articulación, la financiarización del hábitat opera como una tecnología de poder que produce territorios diferenciados y subjetividades ajustadas a la racionalidad crediticia. La renta urbana, el crédito hipotecario y los instrumentos financieros se entrelazan para constituir un nuevo modo de acumulación que subordina la reproducción social a las expectativas de rentabilidad. En este marco, la vivienda deja de ser un bien de uso y se convierte en un vehículo de valorización financiera, generando un tipo de ciudadanía definida por la solvencia económica (Christophers, 2019).

A pesar del avance de la investigación sobre financiarización global, persisten vacíos sustantivos en la comprensión de sus manifestaciones en América Latina. La literatura ha tendido a privilegiar las experiencias del Norte Global, sin considerar las especificidades estructurales del Sur, donde la informalidad, la dependencia económica y la desigualdad territorial condicionan de modo singular la expansión del capital financiero (Rolnik, 2019). Falta, por tanto, una aproximación crítica que vincule las escalas globales de acumulación con las formas locales de exclusión y con las mediaciones institucionales que posibilitan la financiarización del espacio urbano en la región.

El examen crítico de estos procesos se justifica por su impacto directo en la configuración de las ciudades y en la redefinición del papel del Estado. En la medida en que las políticas públicas se orientan a garantizar la rentabilidad del mercado inmobiliario en lugar de la justicia habitacional, la planificación urbana se vacía de su contenido redistributivo. Analizar la financiarización como régimen estructural permite desentrañar las relaciones de poder que sostienen la desigualdad urbana y proponer marcos alternativos de acción pública orientados a la equidad y la sostenibilidad territorial (Brenner y Theodore, 2003).

Las implicaciones prácticas de esta investigación se vinculan con la necesidad de diseñar políticas que restituyan la función social de la vivienda. La regulación del crédito, la captura pública de plusvalías y el fortalecimiento de modelos cooperativos de gestión urbana aparecen

como estrategias para contrarrestar el dominio de la lógica rentista, las cuales pueden contribuir a construir un sistema habitacional basado en el derecho al uso y no en la propiedad como fuente de acumulación (Purcell, 2014).

El fenómeno analizado también se conecta con los desafíos contemporáneos que enfrentan las ciudades en el contexto de crisis múltiple: económica, climática y social. La financiarización del hábitat intensifica la vulnerabilidad urbana al profundizar la desigualdad, fragmentar los territorios y desplazar la planificación hacia criterios tecnocráticos. En un escenario marcado por la emergencia climática y la creciente concentración de la riqueza, la discusión sobre la desmercantilización del espacio urbano adquiere una relevancia estratégica para el futuro de las políticas urbanas (Soja, 2010).

En ese sentido, el objetivo del presente artículo es analizar críticamente la financiarización habitacional como proceso estructural que reconfigura la vivienda, la gobernanza urbana y la acción estatal en América Latina, con el fin de proponer un marco estratégico orientado a la desmercantilización del espacio urbano y a la justicia socioespacial.

## Metodología

El estudio se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, de carácter analítico y crítico, sustentado en el paradigma interpretativo y en la tradición de la economía política urbana. El artículo corresponde a una investigación de tipo teórico-documental con diseño no experimental y enfoque analítico-comparativo. Se empleó un modelo exploratorio-explicativo que permitió examinar las relaciones entre las dinámicas de financiarización, las políticas públicas y los dispositivos institucionales. El diseño adoptado facilitó la triangulación conceptual entre la economía política del espacio, la biopolítica del endeudamiento y la teoría marxiana de la renta del suelo.

La recolección de información se basó en la revisión crítica de fuentes primarias y secundarias. Se analizó literatura científica indexada en bases como Scopus, Web of Science y RedALyC. Se empleó una matriz analítica estructurada que permitió clasificar la información en tres dimensiones: dispositivos financieros e institucionales, transformaciones en la gobernanza urbana y efectos socioespaciales de la financiarización. La técnica principal fue el análisis de contenido, complementado con comparación de casos emblemáticos de Brasil, México y Chile, seleccionados por su representatividad en la implementación de políticas habitacionales financiarizadas.

Se incluyeron estudios publicados entre 2003 y 2025 que abordaran de manera explícita la relación entre financiarización, vivienda y políticas urbanas en América Latina, priorizando textos con soporte empírico y referencias teóricas consolidadas. Se excluyeron trabajos centrados exclusivamente en contextos del Norte Global o en análisis financieros desvinculados del territorio.

El procesamiento de la información se realizó mediante codificación temática y categorial, articulando los hallazgos en torno a tres ejes: economía política del espacio, dispositivos financieros y arquitecturas estatales del régimen urbano-financiero. El procedimiento analítico combinó lectura crítica, síntesis conceptual y contrastación intertextual, garantizando la trazabilidad de las inferencias y la validez teórica de los resultados.

El estudio se enmarca en los principios éticos de integridad académica, respeto por las fuentes y transparencia metodológica. Todas las citas y referencias fueron verificadas conforme a estándares internacionales de citación. La confiabilidad del análisis se aseguró mediante la revisión cruzada de información de las fuentes académicas.

## Financiarización Habitacional y Economía Política del Espacio Urbano

La financiarización habitacional constituye una de las manifestaciones más relevantes del capitalismo contemporáneo, al transformar la vivienda de un bien de uso social en un activo financiero sujeto a las dinámicas especulativas del mercado global. Este proceso redefine la economía política del espacio urbano al subordinar la producción y el acceso a la vivienda a los imperativos de rentabilidad del capital financiero. La transición del capital productivo al rentismo financiero implica que la acumulación ya no se basa en la generación de valor mediante el trabajo, sino en la extracción de rentas a través del control del suelo, la deuda y la especulación (Aalbers, 2016). La vivienda se convierte en un medio de circulación y valorización del capital, desplazando su función social por su capacidad de generar rendimientos (Fernández y Aalbers, 2020).

En América Latina, la financiarización adopta características específicas vinculadas con la dependencia estructural, la informalidad y la desigualdad territorial. Las políticas neoliberales aplicadas desde la década de 1980 reconfiguraron el papel del Estado, que pasó de ser promotor directo de vivienda social a garante del mercado inmobiliario mediante subsidios, créditos hipotecarios y desregulación del suelo (Rolnik, 2019). Este cambio favoreció la entrada de capitales globales en los mercados lo-

cales, profundizando la segregación urbana y ampliando los márgenes de rentabilidad a costa del deterioro de las condiciones de acceso a la vivienda (Salinas y Janoschka, 2023). En consecuencia, la financiarización habitacional latinoamericana combina procesos globales de acumulación con estructuras locales de exclusión, produciendo una urbanización dependiente y desigual.

La teoría marxiana de la renta del suelo ofrece un marco analítico fundamental para comprender esta transformación. Marx distinguió entre renta absoluta, derivada de la propiedad privada del suelo; renta diferencial, generada por variaciones en la localización y productividad, y renta de monopolio, vinculada a la exclusividad espacial o institucional (Harvey, 2006). En el contexto financiero actual, estas formas se entrelazan y adquieren una nueva dimensión: la renta urbana se convierte en un activo financiero que se negocia en mercados de inversión, desconectado del uso material del suelo (Haila, 2015). La producción social del espacio, resultado de la acción colectiva, infraestructura pública, transporte, equipamientos, genera plusvalías urbanas que son capturadas por agentes financieros e inmobiliarios, consolidando un mecanismo estructural de acumulación por desposesión (Christophers, 2019).

La financiarización de la renta del suelo implica que el valor urbano se define por expectativas de rentabilidad futura más que por su función social. Los instrumentos financieros, como los fondos inmobiliarios y los títulos hipotecarios, convierten el territorio en un derivado especulativo, desvinculando el valor de la vivienda de su condición de hábitat. Este proceso redefine la relación entre economía y espacio: el suelo urbano deja de ser soporte de la vida colectiva y pasa a ser una mercancía abstracta cuya rentabilidad depende de la capacidad de generar deuda y plusvalía (Delgadillo, 2021).

Desde una perspectiva biopolítica, la financiarización habitacional no solo reorganiza el espacio, sino también la subjetividad (Ordóñez-León et al., 2025). El endeudamiento se convierte en una tecnología de poder que produce sujetos disciplinados por la lógica del crédito (Lazzarato, 2012). El 'sujeto endeudado' internaliza la obligación de pago como forma de responsabilidad moral, gestionando su vida conforme a las exigencias del sistema financiero (Marazzi, 2011). Dicha forma de gubernamentalidad neoliberal transforma la vivienda en una herramienta de control social: la estabilidad habitacional depende de la capacidad individual de mantener el flujo de pago, lo que induce prácticas de autovigilancia y precarización cotidiana (Losano, 2021).

El riesgo crediticio opera, además, como un dispositivo de diferenciación social. Las instituciones financieras asig-

nan tasas y condiciones según perfiles de género, raza y clase, reproduciendo desigualdades estructurales bajo la apariencia de neutralidad técnica (Cavallero y Gago, 2021). En América Latina, las mujeres, las poblaciones racializadas y los trabajadores informales enfrentan mayores obstáculos para acceder al crédito formal, lo que los empuja hacia circuitos financieros secundarios con tasas más elevadas. Así, el endeudamiento habitacional se convierte en una forma de violencia estructural que captura la reproducción social y refuerza la jerarquía de la desigualdad.

Frente a este panorama, el derecho a la ciudad emerge como horizonte teórico y político alternativo que confronta el dominio del derecho de propiedad. Mientras este último se funda en la apropiación privada y la exclusión, el derecho a la ciudad reivindica la función social del espacio urbano y su gestión colectiva (Harvey, 2012). La justicia socioespacial implica reconocer que el espacio es producto de relaciones sociales y que su distribución debe responder a principios de equidad, accesibilidad y bienestar común (Soja, 2010). En este sentido, la redistribución territorial se convierte en un requisito para dismantelar los mecanismos que concentran los beneficios urbanos en manos del capital financiero.

La desmercantilización del hábitat constituye el núcleo normativo de este horizonte. Implica sustraer la vivienda del circuito especulativo mediante políticas públicas orientadas al interés social, la promoción de cooperativas habitacionales, el fortalecimiento de alquileres sociales y la captura pública de plusvalías urbanas (Purcell, 2014). Tales medidas no solo buscan garantizar el acceso material a la vivienda, sino también democratizar la producción del espacio, incorporando la participación ciudadana en la planificación urbana y en la gestión del suelo (Madden y Marcuse, 2016). La justicia socioespacial, por tanto, no es un ideal abstracto, sino una estrategia política que articula redistribución económica, autonomía territorial y sostenibilidad colectiva.

El análisis de la financiarización habitacional y su incidencia en la economía política del espacio urbano permite advertir que el capital financiero no solo redefine las estructuras materiales de la ciudad, sino que también opera sobre los planos simbólicos y normativos que regulan la vida urbana. A partir de esta comprensión estructural, resulta indispensable examinar cómo los mecanismos financieros concretos, en tanto dispositivos de poder, territorializan la lógica del capital en el espacio urbano y producen nuevas formas de ciudadanía, control y desigualdad. En esta dirección, la siguiente sección profundiza en los dispositivos financieros como tecnologías que configuran la territorialización del poder urbano bajo la racionalidad neoliberal.



## Dispositivos Financieros y Territorialización del Poder Urbano

Los dispositivos financieros operan como tecnologías de poder que estructuran la territorialización del espacio urbano bajo la racionalidad neoliberal. En el marco de la financiarización habitacional, estos dispositivos articulan discursos, políticas y prácticas que configuran modos de habitar, formas de ciudadanía y jerarquías territoriales. El resultado es una urbanización regida por la lógica del capital financiero, donde la vivienda se convierte en instrumento de disciplinamiento social y de valorización económica (Christophers, 2020). La financiarización del hábitat no se limita a la expansión de los mercados inmobiliarios, sino que penetra en la subjetividad de los individuos, moldeando sus aspiraciones y su relación con el territorio (Langley, 2008).

El discurso patrimonial constituye uno de los pilares ideológicos de este proceso. Desde mediados del siglo XX, el ideal de la 'casa propia' se consolidó como signo de progreso y estabilidad social, promovido por Estados desarrollistas, medios de comunicación y corporaciones inmobiliarias (Forrest y Hirayama, 2015). En el neoliberalismo, esta figura adquiere una función moral: poseer una vivienda implica responsabilidad, disciplina y mérito personal, mientras que no hacerlo se asocia con fracaso o desviación (Rolnik, 2019). Esta moral propietarista legitima la transferencia de riesgos desde el Estado hacia los individuos, transformando el acceso a la vivienda en una obligación financiera.

Las narrativas mediáticas e institucionales refuerzan esta pedagogía del endeudamiento. Campañas de bancos y agencias estatales presentan la adquisición de una vivienda como paso inevitable hacia la adultez y la ciudadanía, construyendo un imaginario donde el crédito se equipara a libertad y seguridad (Cavallero y Gago, 2021). En este marco, las alternativas no mercantiles, como cooperativas, arriendos sociales y modelos comunitarios, son deslegitimadas o invisibilizadas (Soederberg, 2018). La desigualdad estructural se naturaliza al atribuir el éxito habitacional al esfuerzo individual, ocultando los mecanismos de exclusión y las condiciones materiales que determinan el acceso desigual a la propiedad.

El crédito hipotecario constituye el dispositivo material que viabiliza este modelo. A través del scoring crediticio, el sistema financiero clasifica y jerarquiza a los sujetos, determinando quién puede acceder a la ciudad y en qué condiciones (Langley, 2008). Este puntaje, presentado como herramienta técnica, funciona como mecanismo de moralización: convierte la solvencia económica en me-

didada de confiabilidad social. La arquitectura del crédito produce, así, sujetos financieros que internalizan el riesgo y la deuda como forma de ciudadanía económica (Montgomerie, 2009).

La geografía del crédito reproduce las desigualdades territoriales. Los barrios populares y las zonas informales son catalogados como de alto riesgo, lo que restringe el financiamiento formal y expulsa a sus habitantes hacia mecanismos de crédito alternativos y precarios. La financiarización informal incluye microcréditos, préstamos laborales y sistemas de financiamiento paralelos con altas tasas de interés y condiciones abusivas (Bobek et al., 2023). Lejos de integrar, esta 'inclusión financiera' consolida nuevas formas de exclusión, ya que amplía el acceso al crédito sin modificar las desigualdades estructurales de ingreso y propiedad (Cavallero y Gago, 2021).

La urbanización periférica representa la expresión espacial de este régimen financiero. Los modelos masivos de vivienda social impulsados por el Estado en alianza con el sector privado han producido extensas periferias urbanas desconectadas de los centros de empleo, equipamientos y servicios (Delgadillo, 2021). De este modo, las políticas habitacionales justificadas bajo el discurso de la inclusión habitacional, reproducen un patrón de segregación donde los sectores populares son reubicados en zonas de baja accesibilidad y alta vulnerabilidad ambiental (Caldeira, 2017). Los costos sociales de esta expansión horizontal incluyen el aumento de los tiempos de desplazamiento, la pérdida de cohesión comunitaria y el deterioro de ecosistemas urbanos (Shatkin et al., 2023).

A la par, la expansión urbana genera enclaves residenciales de alta gama que profundizan la fragmentación socioespacial. Tales urbanizaciones cerradas, dotadas de infraestructura privada y servicios exclusivos, cristalizan una geografía dual donde la seguridad y el confort se construyen sobre la exclusión del otro (Wacquant, 2008). La segregación espacial se convierte en estrategia de acumulación, ya que la diferenciación territorial produce rentas urbanas diferenciales y mantiene en funcionamiento el ciclo de valorización inmobiliaria (Christophers, 2020).

En América Latina, la territorialización de la financiarización habitacional adopta configuraciones diversas, pero convergentes en su lógica estructural. En Brasil, el programa *Minha Casa, Minha Vida* mostró cómo los subsidios estatales funcionaron como mecanismos de transferencia de recursos públicos hacia el capital inmobiliario, promoviendo una expansión masiva de vivienda en áreas periféricas y poco integradas (Kowaltowski et al., 2015). En México, el modelo del INFONAVIT articuló el endeudamiento laboral con la especulación urbana, generando grandes conjuntos habitacionales que, ante la falta de ser-



vicios, terminaron en abandono y depreciación (Monkkonen, 2019). En Chile, la privatización del sistema habitacional instauró una ciudad profundamente fragmentada, donde la vivienda social se localiza en zonas marginales y el acceso a la centralidad depende de la capacidad de pago (Vergara-Perucich y Boano, 2020).

Las experiencias antes mencionadas evidencian que la financiarización latinoamericana no puede entenderse únicamente como una importación de modelos globales, sino como un ensamblaje local entre Estado, mercado y moral propietario. Los dispositivos financieros actúan simultáneamente como instrumentos de acumulación y como tecnologías de gobierno que moldean territorios y subjetividades. La territorialización del poder urbano se realiza, así, a través del crédito, el suelo y la deuda, configurando un orden espacial que perpetúa la desigualdad mientras se presenta como proyecto de modernización. Comprender esta articulación entre saber, poder y territorio es indispensable para imaginar alternativas urbanas que subviertan la lógica rentista y restituyan el carácter colectivo del espacio urbano.

El estudio de los dispositivos financieros revela que la financiarización del hábitat no puede entenderse únicamente como un proceso económico, sino como una red de relaciones institucionales y políticas que consolidan un orden urbano regido por la rentabilidad. La imbricación entre crédito, suelo y deuda demuestra que el poder financiero encuentra en el Estado un aliado fundamental para su reproducción. En consecuencia, se vuelve necesario analizar la arquitectura institucional del régimen urbano-financiero y el papel del Estado como co-productor de la financiarización, así como las implicaciones de esta alianza en la gobernanza y en la distribución de los derechos urbanos.

## Estado y Arquitectura Institucional del Régimen Urbano-Financiero

El Estado desempeña un papel central en la consolidación del régimen urbano-financiero contemporáneo, no como un actor pasivo subordinado al mercado, sino como co-productor activo de la financiarización. A través de la desregulación normativa, la flexibilización del uso del suelo y la creación de incentivos al capital inmobiliario, el Estado ha contribuido a estructurar las condiciones institucionales que permiten la expansión de la lógica financiera sobre el espacio urbano (Christophers, 2020). Este proceso implica una reconfiguración profunda de la función pública, que deja de orientarse a la provisión de bienestar y se convierte en garante de la rentabilidad privada. Los marcos regulatorios, las políticas de crédito y

los mecanismos de subsidio canalizan recursos públicos hacia agentes financieros, socializando el riesgo mientras privatizan los beneficios (Aalbers, 2016).

Las infraestructuras financieras estatales, como bancos públicos de desarrollo, fondos hipotecarios y programas de garantía crediticia, se consolidan como pilares del sistema de acumulación. Su función ya no es únicamente asegurar acceso a la vivienda, sino garantizar la estabilidad del sistema financiero mediante la absorción de riesgos de mercado y la expansión del crédito (Rolnik, 2019). En América Latina, este modelo se materializa en instituciones como el INFONAVIT en México o la Caixa Econômica Federal en Brasil, que funcionan como canales de articulación entre la política pública y la valorización privada del suelo (Monkkonen, 2019). De este modo, el Estado actúa simultáneamente como regulador, inversionista y garante, institucionalizando la dependencia del sector habitacional respecto del capital financiero global.

La financiarización de los derechos sociales representa una mutación estructural del Estado de bienestar. La vivienda, antes concebida como un derecho universal, se transforma en un bien transable cuya provisión depende del acceso al crédito. Este cambio se expresa en el paso de la provisión estatal directa hacia esquemas de subsidio a la demanda, donde los hogares deben complementar la ayuda pública con endeudamiento privado (Delgadillo, 2021). El resultado es una monetarización de la vivienda: se convierte en garantía de préstamos, activo de inversión y soporte de títulos financieros (Fernández y Aalbers, 2020). Esta transformación no solo altera la función del Estado, sino también la naturaleza misma de los derechos sociales, que dejan de ser garantías colectivas para convertirse en obligaciones individuales mediadas por el mercado.

La gobernanza tecnocrática constituye otro rasgo definitorio del régimen urbano-financiero. Las políticas habitacionales se diseñan bajo criterios de eficiencia, productividad y sostenibilidad fiscal, desplazando la deliberación democrática por la racionalidad técnica (Theodore et al., 2011). Los organismos multilaterales y las consultoras privadas desempeñan un papel creciente en la formulación de políticas, promoviendo modelos estandarizados de gestión urbana que priorizan la estabilidad macroeconómica sobre la equidad territorial (Peck y Tickell, 2002). Esta tecnocratización produce una despolitización del espacio urbano, donde la planificación se reduce a indicadores cuantitativos y el conflicto social se traduce en un problema de gestión.

La participación ciudadana, en este contexto, se limita a mecanismos consultivos sin capacidad de incidencia real. Los procesos de planificación participativa suelen operar dentro de marcos predefinidos que no cuestionan la ló-

gica de acumulación ni las relaciones de poder territorial (Purcell, 2014). La hegemonía técnica impide que la política urbana funcione como espacio de disputa democrática, consolidando un consenso neoliberal que asocia progreso con inversión y eficiencia con rentabilidad (Brenner y Theodore, 2003). El resultado es un vaciamiento del sentido político de la ciudad, transformada en objeto de gestión más que en espacio de derechos.

La acumulación por desposesión, concepto desarrollado por Harvey (2003), ofrece una clave crítica para comprender las consecuencias materiales de este modelo. Los procesos de renovación urbana y revalorización del suelo implican el desplazamiento de poblaciones de bajos ingresos hacia periferias desprovistas de servicios, mientras los centros urbanos se reconfiguran como espacios de consumo y turismo (Delgadillo, 2021). La captura de plusvalías sin redistribución social refuerza la concentración de la riqueza y profundiza la desigualdad urbana (Christophers, 2019). Esta dinámica se manifiesta tanto en la especulación inmobiliaria como en la apropiación de infraestructuras públicas mediante asociaciones público-privadas, que canalizan rentas hacia el capital financiero bajo la retórica de la eficiencia.

Las formas contemporáneas de violencia urbana derivan directamente de esta lógica de acumulación. La expulsión de comunidades, la gentrificación y la militarización de los territorios populares son expresiones de una violencia estructural que acompaña la expansión del capital inmobiliario (Caldeira, 2017). En las ciudades latinoamericanas, las políticas de seguridad se articulan con la gestión territorial del riesgo financiero, generando espacios de control donde la exclusión se institucionaliza (Wacquant, 2008). La urbanización neoliberal, en consecuencia, no solo produce desigualdad económica, sino también regímenes de vigilancia y disciplinamiento que naturalizan la violencia como condición de orden.

Por tanto, el régimen urbano-financiero se sostiene en la articulación entre Estado, capital y saber técnico. Dicha alianza redefine la ciudad como plataforma de inversión y despoja a la planificación urbana de su dimensión política. Comprender la arquitectura institucional de la financiarización permite evidenciar que las crisis habitacionales y territoriales no son fallas del sistema, sino mecanismos funcionales para la reproducción del capital. Frente a ello, la reconstrucción de un Estado democrático y redistributivo constituye una tarea fundamental para reorientar la política urbana hacia la justicia social, la equidad territorial y la primacía del valor de uso sobre el valor financiero.

## Horizontes de Desmercantilización y Justicia Territorial

La desmercantilización del hábitat constituye un horizonte político y normativo indispensable para revertir las dinámicas de exclusión y desigualdad que ha consolidado la financiarización del espacio urbano. En contraposición al paradigma rentista, este enfoque busca recuperar la vivienda y el territorio como bienes comunes orientados al bienestar social, y no como instrumentos de acumulación privada. Ello exige reconfigurar los marcos institucionales, fiscales y financieros, de modo que la política urbana deje de reproducir la lógica del mercado y se oriente hacia la justicia territorial, la equidad y la participación democrática (Purcell, 2014).

Los modelos alternativos de vivienda representan la base material de este proyecto. Las experiencias de alquiler social, cooperativas habitacionales y vivienda pública no especulativa demuestran que es posible articular provisión habitacional con principios de equidad y sostenibilidad. En América Latina, las experiencias de autogestión en Argentina y Brasil constituyen ejemplos de gestión colectiva que combinan propiedad común con participación directa de los habitantes (Zapata, 2021). Tales modelos reducen la dependencia del crédito, promueven arraigo comunitario y fortalecen redes solidarias frente a la lógica extractiva del mercado.

Para que estos mecanismos sean viables, se requieren marcos normativos que reconozcan la función social de la vivienda y garanticen los derechos de los inquilinos. La estabilidad residencial debe ser un componente central de la política habitacional, incorporando limitaciones a los desalojos arbitrarios, contratos de arrendamiento prolongados y mecanismos de control de rentas (Aalbers, 2016). Además, los Estados deben promover instrumentos de apoyo técnico, financiero y jurídico a las cooperativas y asociaciones de vivienda, integrando estas prácticas en la planificación urbana oficial (Madden y Marcuse, 2016).

La redistribución urbana pasa necesariamente por una reforma fiscal progresiva. La tributación sobre la propiedad ociosa, las segundas viviendas y los activos inmobiliarios subutilizados constituye una herramienta eficaz para desincentivar la especulación y generar recursos destinados a la inversión social (Smolka, 2013). Los mecanismos de captura de plusvalías, a través de contribuciones por mejoras o participación pública en los incrementos de valor del suelo, permiten socializar los beneficios generados por la acción colectiva y por las inversiones estatales (Harvey, 2012). Reconocer la renta del suelo como fuente legítima de financiamiento público implica revertir la ló-

gica que privatiza las ganancias y socializa las pérdidas, instaurando un sistema de justicia territorial basado en la redistribución del valor urbano.

El crédito público y el financiamiento social son también pilares de la desmercantilización. La creación de bancos de desarrollo o fondos rotatorios con criterios sociales permite ofrecer préstamos habitacionales con tasas bajas, plazos flexibles y mecanismos de refinanciación en contextos de crisis (Fernández y Aalbers, 2020). Tales instituciones deben operar bajo principios de sostenibilidad social, priorizando la estabilidad de los hogares frente a la rentabilidad financiera. Limitar la securitización de activos inmobiliarios y sustituir los subsidios a la propiedad por subsidios al uso son medidas clave para evitar la transferencia de fondos públicos hacia el capital especulativo. Un crédito público orientado al bien común puede reintroducir el principio de solidaridad en el acceso a la vivienda, en oposición a la lógica individualizadora del endeudamiento neoliberal (Cavallero y Gago, 2021).

La planificación participativa constituye el componente político de la justicia territorial. Democratizar la producción del espacio urbano exige instituir consejos territoriales con representación comunitaria, presupuestos participativos vinculantes y mecanismos de co-decisión en la gestión del suelo (Fainstein, 2010). La creación de bancos de suelo público y reservas territoriales es esencial para frenar la especulación y garantizar disponibilidad de terrenos para vivienda social e infraestructura comunitaria (Smolka, 2013). A su vez, estas medidas deben articularse con una gobernanza multinivel que fortalezca el papel de los gobiernos locales y promueva la cooperación entre movimientos sociales, universidades y administraciones públicas (Brenner et al., 2012).

La construcción de alianzas entre actores sociales y estatales es crucial para consolidar un nuevo paradigma urbano. Las experiencias de co-gestión habitacional en América Latina muestran que la articulación entre conocimiento técnico y organización comunitaria puede generar modelos sostenibles y replicables (Rolnik, 2019). La justicia territorial, en este sentido, no se reduce a la redistribución económica, sino que implica democratizar el poder sobre el territorio, reconociendo la capacidad de las comunidades para decidir sobre su entorno.

La desmercantilización del hábitat y la justicia socioespacial deben concebirse como procesos interdependientes. Recuperar el espacio urbano como bien común requiere reorientar la política pública hacia la solidaridad, la equidad y el valor de uso. En un contexto de crisis climática, desigualdad y financiarización, estos horizontes representan no solo una alternativa ética, sino una necesidad estructural para garantizar la sostenibilidad de la vida urbana. El desafío consiste en construir instituciones

capaces de redistribuir recursos, fortalecer el tejido social y asegurar que la ciudad, en lugar de ser un activo financiero, se afirme como un derecho colectivo.

## Conclusiones

El análisis desarrollado reafirma la centralidad de la financiarización habitacional como una forma contemporánea de acumulación que reconfigura la relación entre economía, territorio y vida cotidiana. En la medida en que la vivienda se convierte en un activo financiero, la reproducción social queda subordinada a la lógica del capital rentista, lo que genera nuevas jerarquías urbanas y subjetividades endeudadas. En este sentido, comprender la financiarización exige ir más allá de su dimensión económica para incorporar sus implicaciones políticas, culturales y biopolíticas en la producción del espacio urbano.

En cuanto a la contribución teórica, se propone un marco conceptual que articula la economía política del suelo con las teorías críticas de la gobernanza y la biopolítica, con el fin de evidenciar cómo la financiarización del hábitat actúa simultáneamente como dispositivo de acumulación y como tecnología de poder. De este modo, la articulación entre renta del suelo, crédito y deuda se interpreta como un régimen de gubernamentalidad que produce sujetos financieros y territorios jerarquizados. A partir de esta lectura, la aproximación teórica adquiere un carácter multidimensional, ya que vincula las estructuras macroeconómicas con las microprácticas de subjetivación que configuran el espacio urbano contemporáneo.

Desde una perspectiva aplicada, la problematización de la financiarización habitacional plantea la necesidad de desarrollar políticas públicas orientadas a la desmercantilización del hábitat y a la democratización del territorio. En consecuencia, la regulación del mercado inmobiliario, la creación de mecanismos de captura de plusvalías urbanas y la promoción de modelos cooperativos de vivienda se presentan como estrategias indispensables para revertir la subordinación de la política urbana a la lógica del capital financiero. Tales medidas no solo buscan garantizar el derecho a la vivienda, sino también restituir la función social del espacio urbano como bien común, recuperando su sentido colectivo y redistributivo.

Con relación a las líneas futuras de investigación, resulta pertinente profundizar en los modos emergentes de resistencia y reconfiguración territorial frente al régimen urbano-financiero. En esta dirección, se requiere explorar cómo los movimientos sociales, las experiencias de autogestión habitacional y las prácticas de planificación participativa contribuyen a redefinir las relaciones entre Estado, mercado y ciudadanía. Asimismo, un examen

comparativo entre distintas configuraciones regionales de financiarización permitiría comprender sus especificidades históricas y detectar posibles puntos de inflexión hacia modelos urbanos alternativos más equitativos y sostenibles.

La construcción de una agenda de justicia socioespacial implica repensar la ciudad como espacio de derechos y no como campo de especulación. Por tanto, reorientar la acción estatal, la planificación y las prácticas urbanas hacia la equidad y la solidaridad se convierte en una tarea ineludible para garantizar la sostenibilidad colectiva. En última instancia, una filosofía urbana comprometida con la vida común debe trascender la lógica del valor financiero y reinstaurar el principio del valor de uso como fundamento de la convivencia urbana. Solo a partir de esta perspectiva podrá imaginarse una transformación estructural capaz de reconciliar economía, territorio y dignidad social.

## Declaración sobre el uso de IA

Se usó un modelo extenso de lenguaje, concretamente GPT-5 de OpenAI, con el propósito de identificar y corregir errores gramaticales y de estilo. El comando ingresado fue: 'revisa y corrige todos los errores de redacción y ortografía'. Posteriormente, se efectuó una revisión detallada del texto resultante con el fin de asegurar que el contenido conservara la coherencia, tono e intención del manuscrito original.



# Referencias

- AALBERS, M. B. (2016). *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*. Routledge.
- BOBEK, A., MIKUŠ, M., Y SOKOL, M. (2023). Making sense of the financialization of households: State of the art and beyond. *Socio-Economic Review*, 21(4), 2233–2258. <https://doi.org/10.1093/ser/mwad029>
- BRENNER, N., MARCUSE, P., Y MAYER, M. (EDS.). (2012). *Cities for people, not for profit: Critical urban theory and the right to the city*. Routledge.
- BRENNER, N., Y THEODORE, N. (EDS.). (2003). *Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and Western Europe* (Vol. 4). Wiley.
- CALDEIRA, T. P. (2017). Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south. *Environment and Planning D: Society and Space*, 35(1), 3–20. <https://doi.org/10.1177/0263775816658479>
- CAVALLERO, L., Y GAGO, V. (2021). *Una lectura feminista de la deuda: ¡Vivas, libres y desendeudadas nos queremos!* Tinta Limón and Fundación Rosa Luxemburgo.
- CHRISTOPHERS, B. (2019). *The New Enclosure: The Appropriation of Public Land in Neoliberal Britain*. Verso Books.
- CHRISTOPHERS, B. (2020). *Rentier capitalism: Who owns the economy, and who pays for it?* Verso.
- DELGADILLO, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 36(103), 1–18. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001>
- FAINSTEIN, S. S. (2010). *The just city*. Cornell University Press.
- FERNANDEZ, R., Y AALBERS, M. B. (2020). Housing Financialization in the Global South: In Search of a Comparative Framework. *Housing Policy Debate*, 30(4), 680–701. <https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1681491>
- FORREST, R., Y HIRAYAMA, Y. (2015). The financialisation of the social project: Embedded liberalism, neoliberalism and home ownership. *Urban Studies*, 52(2), 233–244. <https://doi.org/10.1177/0042098014528394>
- HAILA, A. (2015). *Urban Land Rent: Singapore as a Property State*. John Wiley y Sons.
- HARVEY, D. (2003). *The new imperialism*. Oxford University Press.
- HARVEY, D. (2006). *The Limits to Capital*. Verso Books.
- HARVEY, D. (2012). *Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution*. Verso.
- KOWALTOWSKI, D., GRANJA, A. D., MOREIRA, D. D. C., PINA, S. M., OLIVA, C. A., Y CASTRO, M. R. (2015). The Brazilian Housing program “Minha Casa Minha Vida” — A Systematic Literature Review -. *Journal of the Korean Housing Association*, 26(6), 35–42. <https://doi.org/10.6107/JKHA.2015.26.6.035>
- LANGLEY, P. (2008). *The Everyday Life of Global Finance: Saving and Borrowing in Anglo-America* (1a ed.). Oxford University PressOxford. <https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780199236596.001.0001>
- LAZZARATO, M. (2012). *The making of the indebted man* (J. D. Jordan, Trad.). Semiotext(e).
- LOSANO, G. (2021). Sobreendeudamiento y ajuste habitacional por créditos hipotecarios. *La Plata, Argentina. Bitácora Urbano Territorial*, 31(3), 245–259. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v31n3.87797>
- MADDEN, D., Y MARCUSE, P. (2016). *In defense of housing*. Verso.
- MARAZZI, C. (2011). *Capital and affects: The politics of the language economy* (G. Conti, Trad.). Semiotext(e).
- MONKKONEN, P. (2019). Empty houses across North America: Housing finance and Mexico’s vacancy crisis. *Urban Studies*, 56(10), 2075–2091. <https://doi.org/10.1177/0042098018788024>
- MONTGOMERIE, J. (2009). The Pursuit of (Past) Happiness? Middle-class Indebtedness and American Financialisation. *New Political Economy*, 14(1), 1–24. <https://doi.org/10.1080/13563460802671196>
- ORDÓÑEZ-LEÓN, A., COSTA-DE LOS REYES, C., MUÑOZ-SOTOMAYOR, V., Y LEÓN VIVANCO, M. F. (2025). Vivienda de interés social, endeudamiento y adaptaciones espaciales a partir de dos casos en Ecuador. *Revista INVI*, 40(114), 93–124. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2025.76701>
- PECK, J., Y TICKELL, A. (2002). Neoliberalizing Space. *Antipode*, 34(3), 380–404. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00247>
- PURCELL, M. (2014). Possible Worlds: Henri Lefebvre and the Right to the City. *Journal of Urban Affairs*, 36(1), 141–154. <https://doi.org/10.1111/juaf.12034>
- ROLNIK, R. (2019). *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance* (G. Hirschhorn, Trad.). Verso Books.
- SALINAS, L. A., Y 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>
- SHATKIN, G., MISHRA, V., Y KHRISTINE ALVAREZ, M. (2023). Debates Paper: COVID-19 and urban informality: Exploring the implications of the pandemic for the politics of planning and inequality. *Urban Studies*, 60(9), 1771–1791. <https://doi.org/10.1177/00420980221141181>
- SMOLKA, M. O. (2013). *Implementing value capture in Latin America: Policies and tools for urban development*. Lincoln Institute of Land Policy.
- SOEDERBERG, S. (2018). The rental housing question: Exploitation, eviction and erasures. *Geoforum*, 89, 114–123. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.01.007>
- SOJA, E. W. (2010). *Seeking spatial justice*. University of Minnesota Press.
- THEODORE, N., PECK, J., Y BRENNER, N. (2011). Neoliberal Urbanism: Cities and the Rule of Markets. En G. Bridge y S. Watson (Eds.), *The New Blackwell Companion to the City* (1a ed., pp. 15–25). Wiley. <https://doi.org/10.1002/9781444395105.ch2>
- VERGARA-PERUCICH, J. F., Y BOANO, C. (2020). El derecho a la ciudad financierizada. *Bitácora Urbano Territorial*, 30(3), 123–136. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n3.82437>
- WACQUANT, L. (2008). *Urban outcasts: A comparative sociology of advanced marginality*. Polity Press.
- ZAPATA, M. C. (2021). Cooperativismo autogestionario de hábitat y asociativismo vecinal. El caso del Programa de Autogestión de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (Argentina). *Hábitat y Sociedad*, 14, 139–158. <https://doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2021.i14.08>