



Sección. Reflexión | **Section.** Reflection | **Seção.** Reflexão

Artículo revisado por pares académicos.



Financierización inmobiliaria y nuevas formas de habitar. Articulaciones teóricas para su abordaje desde Buenos Aires

Guadalupe Granero Realini. Doctoranda en Filosofía y magíster en Planificación Urbana y Regional de la Universidad de Buenos Aires, Argentina. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6170-7649> Correo electrónico: granerealini.g@gmail.com

Recibido: 10 de agosto de 2022
Aprobado: 17 de abril de 2023
Publicado: 13 de diciembre de 2023

Acceso abierto: Creative Commons: Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0), la cual permite a otros distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir de su obra, de modo no comercial, siempre y cuando den crédito y licencien sus nuevas creaciones bajo las mismas condiciones.



Conflicto de intereses: la autora ha declarado que no existen conflictos de intereses.

Resumen

Un número creciente de agentes financieros globales encuentra en la producción urbana un ámbito de reproducción de capitales cada vez más seguro, eficiente y redituable. El proceso de financierización inmobiliaria está promoviendo cambios en las tipologías arquitectónicas que transforman las formas de habitar desde una lógica económica dominante. Así, las nuevas tipologías no son solo un mero producto de cambios culturales y sociales en las formas de habitar, sino que están atravesadas por procesos macroeconómicos, de escala global, donde la lógica financiera opera un nuevo nivel de mercantilización de la producción urbano-habitacional. La presente investigación se inserta en desarrollos contemporáneos que procuran hacer lecturas transversales entre el circuito de las finanzas y el de la producción edilicia, en el sentido de lo que algunos autores definen como complejo inmobiliario-financiero. Dentro de la creciente producción teórica que analiza las dinámicas de la financierización en las ciudades, este estudio busca explorar posibles relaciones desde las transformaciones espaciales y los impactos sociales que de ellas derivan.

Palabras clave: derecho a la vivienda, tipologías arquitectónicas, desarrollo urbano, complejo inmobiliario-financiero.



Real Estate Financialization and New Forms of Inhabiting: Theoretical Articulations for its Approach from Buenos Aires

Abstract

An increasing number of global financial agents are finding urban production to be an increasingly secure, efficient, and profitable realm for capital reproduction. The process of real estate financialization is driving changes in architectural typologies that transform the ways of dwelling from a dominant economic logic. Thus, these new typologies are not solely products of cultural and social changes in dwelling practices, but they are intertwined with macroeconomic processes on a global scale, where financial logic introduces a new level of commodification to urban-housing production. This research is inserted in contemporary developments that seek to draw cross-sectional insights between the finance circuit and building production, in the sense of what some authors define as the real estate-financial complex. Within the growing theoretical production that analyzes the dynamics of financialization in cities, this study seeks to explore possible relationships from the spatial transformations and the social impacts that derive from them.

Keywords: right to housing, architectural typologies, urban development, real estate-financial complex.

Financeirização imobiliária e novas formas de habitar. Articulações teóricas para sua abordagem desde Buenos Aires

Resumo

Um número crescente de agentes financeiros globais encontra na produção urbana um âmbito de reprodução de capitais cada vez mais seguro, eficiente e rentável. O processo de financeirização imobiliária está promovendo mudanças nas tipologias arquitetônicas que transformam os modos de habitar a partir de uma lógica econômica dominante. Assim, as novas tipologias não são apenas um mero produto de mudanças culturais e sociais nos modos de habitar, mas são atravessadas por processos macroeconômicos, à escala global, onde a lógica financeira opera um novo nível de mercantilização da produção habitacional urbana. Esta pesquisa insere-se em desenvolvimentos contemporâneos que buscam fazer leituras transversais entre o circuito das finanças e o da produção predial, no sentido do que alguns autores definem como complexo imobiliário-financeiro. Dentro da crescente produção teórica que analisa a dinâmica da financeirização nas cidades, este estudo procura explorar possíveis relações a partir das transformações espaciais e os impactos sociais que delas decorrem.

Palavras-chave: direito à moradia, tipologias arquitetônicas, desenvolvimento urbano, complexo imobiliário-financeiro.

Introducción

La exacerbación de la vivienda como mercancía, operada a nivel global desde finales de los setenta, ha implicado que un creciente volumen de excedentes, tanto productivos como especulativos, se vuelquen al negocio de producir ciudad. Esto ha impulsado un proceso de urbanización exponencial que no solo deja de lado la resolución de las necesidades habitacionales, sino que se orienta cada vez más a la producción de espacios basados en la extracción de rentas. En este contexto, un creciente número de agentes financieros globales encuentra en la producción urbana un ámbito de reproducción de capitales seguro, eficiente y redituable, lo cual autores como López-Morales y Klett (2021) y López Márquez (2020) definen como *complejo inmobiliario-financiero*.

Al analizar los conflictos sociales que ocurren en diversas ciudades de América Latina, evidenciados a través de movilizaciones populares y luchas urbanas, así como en los medios de comunicación, se observa que los problemas de acceso a la vivienda están estrechamente ligados a la falta de respuesta o la insuficiencia de recursos dispuestos por los gobiernos. Sin embargo, simultáneamente, se considera un problema que depende de las capacidades económicas y los esfuerzos individuales o familiares. Las dinámicas del mercado inmobiliario motorizadas por agentes y lógicas de las finanzas están frecuentemente ausentes en la percepción social y subestimadas por la gestión pública. No obstante, como lo plantea Delgadillo (2021), la conversión de bienes inmuebles en acciones de los mercados financieros alcanza niveles sin precedentes, abarcando desde el suelo urbano hasta los edificios y los créditos hipotecarios. Esto permite plantear como hipótesis la paradoja de que, mientras la financierización inmobiliaria parece un proceso alejado de la dimensión cotidiana del hábitat que experimentan las personas, este es quizás el fenómeno más determinante para explicar por qué la búsqueda de lugares dignos para vivir presenta dificultades cada vez más graves y generalizadas.

En 2017, Leilani Farha, la ex relatora de vivienda adecuada de la Organización de las Naciones Unidas, subrayó en su reporte anual que el desafío más grande que enfrenta el cumplimiento del derecho a la vivienda para 2030 es el dominio sin precedentes de las empresas financieras en el sector inmobiliario. Esta afirmación partió del hecho de que las ciudades se convirtieron en lugares seguros para guardar excedentes de capital, lo cual llevó a que el valor de los bienes inmuebles a escala global alcanzara un volumen de 162 billones de dólares —casi tres veces el PIB mundial— en 2016. Ese valor representaba tres cuartas partes de todos los bienes producidos en el planeta (Savills, 2016); es decir, una producción exorbitante de viviendas. El informe, además de visibilizar la dimensión global del problema, puso en evidencia que el principal impacto de los procesos inmobiliarios especulativos es la inevitable ampliación de la brecha entre el precio de la vivienda y los ingresos de los hogares.

El hecho de que la vivienda represente el componente más significativo del valor de los bienes inmuebles globales es una evidencia contundente de su transformación en *commodity*. Esto ha hecho que se afirme como un medio de acumulación de riqueza y seguridad financiera por encima de su dimensión de uso. La expansión del complejo inmobiliario-financiero no solo convoca a grandes jugadores privados del mundo de las finanzas a aliarse con desarrolladores inmobiliarios y otros sectores ligados a la cadena productiva de la construcción; tal como lo afirma Delgadillo (2021), su despliegue es promovido y garantizado por los gobiernos mediante políticas públicas y marcos jurídicos que lo habilitan.

A pesar de la opacidad de los mecanismos que subyacen en este proceso, los impactos en el acceso a la vivienda son dramáticamente visibles; muestra de ello son los desalojos masivos que enfrentan los endeudados hipotecarios en ciudades como Madrid o Barcelona. Desalojos que son consecuencia de las compras de pisos de alquiler por parte de corporaciones, que buscan especular en el mercado inmobiliario.

Dichos impactos también se manifiestan en los desplazados de barrios populares por procesos de conquista territorial para desarrollos ligados a capitales que operan con el entorno urbano, los cuales pueden alcanzar niveles de masividad y violencia como el que experimentan las favelas en Río de Janeiro hace más de una década. De la misma forma, se reflejan en el crecimiento invisibilizado de gente viviendo en las calles de grandes metrópolis, desde Buenos Aires hasta Los Ángeles. La financierización inmobiliaria rebasó un campo abstracto, de mera circulación de capitales ficticios, y se ancló en las dinámicas cotidianas.

No obstante, a pesar de las enormes implicaciones para quienes necesitan la vivienda como espacio vital, los impactos de la lógica financiera permanecen ignorados por la mayoría de la población y son una variable notablemente excluida de las políticas habitacionales. Incluso, estos están subestimados en la literatura especializada que, desde distintas disciplinas, soslaya la dimensión financiera o analiza las problemáticas urbanas con miradas anacrónicas sobre el rol del sector (Aalbers, 2019).

A pesar de ello, al revisar las transformaciones territoriales, es posible detectar algunos de los fenómenos que evidencian este nuevo nivel de hipermercantilización de la vivienda. Uno de ellos son las mutaciones de las tipologías arquitectónicas promovidas por el proceso de financierización inmobiliaria, las cuales son visibles, entre otras formas, en el aparato publicitario que históricamente respalda e impulsa la producción edilicia, vinculando cualidades espaciales con estilos de vida deseados y estatus sociales aspirados.

Los vínculos entre tipos de casa, tipos de vida y tipos de usuario emergen —a veces tangencialmente— en varios campos de estudio que exploran la complejidad de la vivienda en dimensiones múltiples. En un trabajo reciente sobre política habitacional en España, García Pérez y Janoschka (2016) recogen estas trayectorias multidimensionales al resaltar sus componentes históricos, en tanto expresión material de la reproducción social; sociales, en relación a su

devenir como problema colectivo; económicos, desde una perspectiva de bienes inmobiliarios y fundamentalmente en relación con la creciente deuda que se genera en las familias; jurídicos, sobre todo por la judicialización de problemas habitacionales que se multiplica frente a los conflictos de acceso; legislativos, atendiendo a la puja entre su reconocimiento como derecho humano o bien de cambio; y políticos, desde la perspectiva de las movilizaciones y disputas de poder en torno a al sistema habitacional.

Con una mirada complementaria, a finales del siglo xx, varios investigadores vinculados al campo de la arquitectura en Buenos Aires dieron cuerpo a la teoría del habitar, realizando aportes notables para entender las transformaciones en las tipologías arquitectónicas a lo largo del periodo moderno-posmoderno. Estas contribuciones ayudaron a configurar lo que Doberti (2014) había planteado como un campo subestimado, pero con características propias. Mientras que esa primera generación teórica se desarrolló con un enfoque predominantemente sociocultural para analizar los procesos, en el contexto actual, donde la producción habitacional está determinada por procesos macroeconómicos de escala global, es necesario revisar cómo las formas de habitar están siendo cada vez más influenciadas por lógicas económicas. Como resultado, las tipologías emergentes exceden los cambios culturales y sociales en los usos y significados del espacio. Desde esa perspectiva, y a partir de la comprensión profunda de los significados del hábitat, la convergencia conceptual entre la teoría del habitar y el análisis de la financierización inmobiliaria puede construir aportes a la reflexión sobre las dinámicas de producción habitacional actuales. Esta exploración de los procesos urbanos contemporáneos a la luz de la teoría del habitar, como campo disciplinario ocupado con las formas en que la sociedad y el espacio se entrelazan, tiene el objetivo de recuperar una perspectiva conceptual que aporte insumos para recomponer la dimensión social de la vivienda en el actual contexto de hipermercantilización urbana.

El punto inicial: la financierización inmobiliaria como lógica dominante de la producción territorial

A pesar de la creciente popularidad del término financierización inmobiliaria, es improbable cerrar una definición taxativa que abarque los procesos de alta complejidad y en mutación permanente, involucrados en este ciclo del capitalismo. Algunos autores contribuyen a delimitar ciertos abordajes operativos, como Aalbers (2019), quien categoriza la literatura sobre este asunto de acuerdo con tres conceptualizaciones diferentes, pero que, en general, se entrelazan. La primera, como aumento de los valores accionarios; la segunda, como régimen de acumulación y, finalmente, como la financierización de la vida cotidiana. Estos dos últimos ejes son centrales para analizar las dinámicas inmobiliarias, siguiendo definiciones que proponen entender la financierización inmobiliaria en términos del crecimiento de actores y procesos, así como también de discursos, que transforman en diferentes escalas la organización social tanto del Estado como del sector privado e incluso de los hogares. Kaltenbrunner y Painceir (2018) también coinciden en reconocer el foco desde el crecimiento de los activos financieros y la valorización accionaria, con un rol creciente de corporaciones no financieras que inyectan capitales ficticios en los mercados.

El crecimiento de los procesos ligados al complejo inmobiliario-financiero ha sido estructurado mediante una lógica política que implicó cambios en el sector privado y ha extendido su influencia hacia una financierización del Estado: cada vez más, el sector público es administrado y evaluado como una empresa. Más aún, existe una creciente lógica financierizada de los hogares que induce a que las familias piensen en clave financiera y se redefine a los ciudadanos como consumidores y a estos últimos como activos financieros. Esto también es consecuencia de la retracción de las transferencias sociales públicas para enfrentar la pobreza y de gobiernos que priorizan el apoyo

a mercados hipotecarios en vez de asistir directamente a los propietarios. En ese contexto, los individuos aceptan una mayor responsabilidad por sus propias necesidades de bienestar, lo cual naturaliza la inversión en productos financieros y propiedades que aumentan su valor en el tiempo como alternativa de ahorro y seguridad (Aalbers, 2019).

Un punto significativo de convergencia conceptual es pensar la financierización como un patrón de acumulación dominado por lógicas financieras (Simoni Santos y Sanfelici, 2015), en un movimiento que desplaza el foco de los actores para pensar los procesos en términos estructurales de los ciclos del capitalismo. Desde esta perspectiva, es posible trascender la estricta caracterización en torno a los agentes e instituciones que componen el sistema de crédito, para avanzar hacia la comprensión de una nueva fase del capitalismo que, desde hace dos o tres décadas, implica que las finanzas excedan la propia esfera financiera y se encuentren cada vez asociadas a diversas actividades sociales y económicas (Sanfelici, 2013).

El problema de la definición conceptual está atravesado, además, por el análisis de diversas variables que, de distintas formas, dan cuenta del crecimiento exponencial de la financierización en los últimos años. Aalbers lo registró en la Enciclopedia Internacional de Geografía de 2019, dada la multiplicación del uso del concepto a nivel global. En las búsquedas en inglés en Google Académico, este término pasó de unas cuatro mil entradas después de la crisis de 2008 a más de cincuenta mil solo diez años después. Otras evidencias que muestran el crecimiento del fenómeno aparecen en el volumen de las operaciones inmobiliarias expuesto en el informe de Savills de 2016. En dicho informe, se analizó el contexto de expansión financiera que ocurrió después de la crisis de 2008, movilizada por la flexibilización de las condiciones monetarias y la existencia de un gran parque de inmuebles devaluados en países con recesiones económicas. Entre otras dimensiones, se estimó que las transacciones inmobiliarias transnacionales habían ascendido de 17 % en 2009 a 20 % en 2015, creciendo más de tres veces, de 65 000

millones a 217 000 millones de dólares (Savills, 2016). Esta expansión explosiva no fue, por otro lado, homogénea. Los valores del crecimiento se distribuyeron desigualmente: un cuarto del valor de los bienes residenciales se concentró en China y un valor similar se registró en Europa, aunque allí solo residía el 11 % de la población mundial. Mientras tanto, en Estados Unidos, con solo el 5 % de la población global, este valor ascendía al 21 % (Savills, 2016).

Otra de las variables que evidencian el devenir del desarrollo inmobiliario dominado por las finanzas refiere a las mutaciones operadas en el sistema bancario, las cuales han sido fundamentales para catalizar el proceso desde la salida del sistema de Bretton Woods y el creciente interés del sector financiero para apoyar al sector inmobiliario en detrimento de las empresas productivas (López-Morales y Gasic Klett, 2021). Una de las mutaciones, particularmente en el contexto latinoamericano, ha sido el desplazamiento de préstamos bancarios a largo plazo al sector productivo hacia préstamos a corto plazo a los hogares, como estrategia para reducir riesgos al priorizar la vivienda y el consumo sobre la industria, lo que contribuye a la financierización de los hogares. Esta tendencia se ha profundizado en los últimos años con el aumento de créditos hipotecarios, frente al estancamiento del crédito al consumo; lo cual ha llevado a un aumento en el endeudamiento de los hogares (Kaltenbrunner y Pinceir, 2018) que, en casos como el brasilero, implicó que el volumen de unidades residenciales financiadas con crédito hipotecario se cuadruplicara en una década, pasando de 250 000 en el 2000 a más de 1 000 000 en 2010 (Sanfelici, 2013).

La creciente importancia macroeconómica del desarrollo inmobiliario en diversos países se evidencia en la equivalencia entre el volumen de deuda hipotecaria y los PIB nacionales, lo cual provoca que la actividad en sí misma tenga una enorme capacidad de producir recepciones económicas (Daher, 2013). Sin embargo, las hipotecas como activos financieros derivados del suelo y los inmuebles permitieron fragmentar y dispersar el riesgo, lo que significó la

disminución de este para algunos pocos actores, pero un aumento para una parte significativa de la población (Aalbers, 2019; De Mattos, 2016). Todo este proceso ha tenido un inevitable componente cultural de normalización de la deuda como mecanismo de financiamiento de hogares cuyos ingresos se tornan crecientemente reducidos, discontinuos y precarizados.

La hipótesis de que el proceso de financiación no podría haberse desplegado sin el complementario proceso biopolítico de producción de sujetos endeudados que movilizaron los créditos hipotecarios es fundamental para entender el crecimiento exponencial de esas deudas, el peso creciente sobre la economía de los hogares y la expansión de un sector opaco que descorporizó las relaciones entre esos hogares y las instituciones de crédito de un mercado financiero global difuso (García-Lamarca y Kaika, 2016).

Todos estos cambios tanto en el sector público como en el privado plantean en qué medida tiene sentido hoy pensar la economía real como un campo autónomo de la financiera, en tanto esta última se expande como patrón de acumulación frente al estancamiento de la primera y la caída general de las tasas de ganancias. En este proceso, se transforma la lógica industrial y el foco se desplaza hacia la tercerización y las ganancias de corto plazo, a expensas del desarrollo integral, las inversiones a largo plazo y la innovación no financiera. Ese desplazamiento contribuye a consolidar la tendencia de las empresas a invertir las ganancias para expandir ese tipo de actividad (Aalbers, 2019).

El desplazamiento sostenido de los excedentes de capital desde la economía real hacia la financiera introduce la dimensión de las políticas macroeconómicas nacionales y su articulación con actores emergentes en la escena del complejo inmobiliario-financiero, en tanto los gobiernos han impulsado acciones para consolidar y modernizar el sistema bancario, articular y jerarquizar las bolsas de valores, generar nuevos productos financieros, introducir nuevos tipos de inversores institucionales, multiplicar los paraísos fiscales y fomentar un sistema

bancario en la sombra, exento de regulaciones (De Mattos, 2016; López Márquez, 2020). La aparición de estos nuevos actores en las economías capitalistas emergentes ha implicado que, además de los inversionistas tradicionales como los bancos, se hayan sumado otros protagonistas: inversionistas institucionales, fondos de inversión cotizados y macrofondos de inversión libre (Kaltenbrunner y Painceir, 2018). Una de las claves del proceso de financierización es esta proliferación de instituciones que aparentan una lógica bancaria sin estar reguladas como los bancos —como las evaluadoras de créditos o los fondos de inversión, aunque desarrollen procesos que siguen siendo impulsados por la actividad bancaria— y que, habilitadas por agencias estatales y políticas públicas, despliegan préstamos mucho más riesgosos mediante la titulación (Daher, 2013; Aalbers, 2019).

En este sentido, lejos de un mero cambio institucional, el surgimiento del sistema financiero internacional en los ochenta fue determinante para contextualizar las relaciones que reproducen la lógica de integración a través de mercados de productos y medianamente dependencias, subordinaciones y jerarquías. Esta reorganización supone cambios profundos en las estructuras de poder ya que, a diferencia de los mercados nacionales, el mercado mundial tiene menor capacidad de garantizar derechos y regular las prácticas institucionales, librando la financierización como un proceso que consolida y exacerba el desarrollo desigual (Kaltenbrunner y Painceir, 2018). Esta desigualdad se demuestra, por ejemplo, en la transnacionalización de las inversiones inmobiliarias, la cual se constituye como un indicador de cómo los inversores privados con mayores patrimonios inciden en la determinación de las geografías y los tipos de inversión hacia los cuales fluyen tendencialmente los capitales corporativos globales. Esta tendencia se apoya en una notable predilección a comprar y retener distintos tipos de inmuebles y una reducida intención de venderlos (Savills, 2016).

La multiplicidad de manifestaciones del desarrollo inmobiliario financierizado, así como la

diversidad conceptual para definir, categorizar y medir los procesos que la estructuran, dejan planteada la necesidad de desplegar un primer nivel de análisis territorial a partir de lo que puede observarse en el proceso de producción urbano; es decir, la manera como el complejo inmobiliario-financiero se materializa en las ciudades contemporáneas.

Los resultados lógicos: ciudades financierizadas

Más allá de las evidencias cuantitativas que expresan dinámicas económicas y de las que se manifiestan a través de la reorganización social que la financierización inmobiliaria ha introducido, aún persiste la pregunta por las transformaciones que este proceso supone para las ciudades y las dimensiones que introduce para repensar la política pública y la gestión de la problemática habitacional. La matriz financierizada de la economía mundial impacta en la producción de ciudad y de bienes urbanos, provocando otras formas de relaciones entre nuevos y viejos actores, cuyos movimientos y tiempos atravesados por lógicas propias de capitales especulativos exceden la explicación ortodoxa de oferta y demanda para explicar cómo se producen, circulan y se consumen los bienes inmuebles.

Mientras que autores como Edward Soja (1990) han planteado la tesis de una nueva revolución urbana movilizadora por los cambios económicos de las últimas décadas, otros autores plantean que se trata de una fase recurrente del desarrollo capitalista que impacta en el proceso de urbanización, donde, en respuesta a la sobreacumulación, el capital se desplaza al sector financiero mientras la economía real declina, subsistiendo para financiar el siguiente ciclo de hegemonía.

En esta dirección, De Mattos (2007) habla de un estadio posterior a la crisis del fordismo, caracterizado por tres tendencias: en primer lugar, la financierización de la economía mundial con crecientes excedentes de capital

que se volcaron al desarrollo inmobiliario; en segundo lugar, el abandono de la planificación urbana en pro de lógicas de subsidiariedad del Estado y, finalmente, la consolidación de un modelo de gestión urbana empresarial, con foco en la competitividad y el marketing urbano. Frente a los plazos largos y los costos elevados que implica la producción urbana para transformar capitales en mercancías, el capital financiero adelanta la inversión necesaria para el desarrollo inmobiliario. En ese sentido, es fundamental la relectura de los procesos de urbanización capitalista que propone Daher (2013) al destacar la alta incidencia macroeconómica del sector inmobiliario y la imbricación con el sector financiero que vincula los ciclos inmobiliarios a las crisis económicas que emergen de sus burbujas. Este engranaje de la economía real con la financiera a través de la producción urbana promueve la concentración económica y territorial en los grandes aglomerados urbanos, constituyendo una *metromonopolización* financiero-inmobiliaria.

Como parte del proceso capitalista desde la crisis de acumulación keynesiano-fordista, la ciudad atravesó un proceso de desestructuración y reestructuración espacial hacia formas en crecimiento ilimitado, así como una progresiva expansión geográfica articulada mundialmente y configurada como economía global. En ese devenir, desde una configuración internacional dominada por estados nacionales hacia una multinacional dominada por empresas, se afirmó un orden controlado por instituciones financieras, cuya lógica ha desbordado la economía real. En la medida en que la financierización se consolidó como patrón hegemónico, la lógica de gobernanza corporativa organizó las formas de inversión y acumulación en el entorno urbano, sobre todo como un ámbito que permitió mucha más estabilidad, flexibilidad y desregulación para la reproducción de capitales (De Mattos, 2016; López Márquez, 2020).

Los principales efectos de este fenómeno se visualizan en el impacto en las transformaciones urbanas, como el aumento de las inversiones inmobiliarias, las crecientes evaluaciones

de competitividad entre ciudades, el proceso de implosión/explosión que combina la concentración de población y recursos junto con el crecimiento periférico incontrolable y el fenómeno de distribución desigual de las inversiones en distintas áreas de las ciudades, de acuerdo con las potencialidades de valorización, profundizando así las desigualdades existentes (De Mattos, 2016). Además, el aumento de la demanda de viviendas y del crédito hipotecario, la destrucción creativa y la gentrificación con base en procesos de redensificación, verticalización y reconversión de áreas centrales con escasez de suelo, entre otros impactos asociados, consolidan la idea de la ciudad como una máquina de consumo (Soja, 1990).

El proceso de reestructuración territorial está estrechamente ligado a las innovaciones de vehículos de inversión, entre ellos, la titulización inmobiliaria. Esta modalidad permitió convertir capitales reales en capitales financieros, desplegando una financierización radical del sector inmobiliario al otorgar amplia movilidad a activos casi por definición inmóviles. El proceso de volver líquidos activos fijos y de altos costos, como los inmuebles, rebasó un mero desarrollo de tecnología financiera para constituir lo que Daher (2013) denomina una verdadera revolución inmobiliaria. Ello no solo hizo posible una mayor participación hipotecaria en las colocaciones de los fondos de inversión, de pensiones y de seguros, sino que también permitió un mayor endeudamiento hipotecario, lo que multiplicó la deuda de los hogares y del sector privado, en general. Así, la titulización, al aumentar su transabilidad y liquidez, financierizó al sector inmobiliario a la vez que inmobiliariizó al sector financiero: los inversores institucionales han logrado transformar los bienes inmuebles, así como la inversión más fijada en términos espaciales, indivisible, inmóvil, ilíquida, de largo plazo y dependiente de reglas y prácticas locales, en activos financieros transables como acciones, bonos y títulos (Aalbers, 2019; Theurillat, 2011).

Ahora bien, la expansión de la financierización inmobiliaria no es homogénea y plantea impactos diferenciales en los territorios en relación con la estructura económica. En el caso de economías subordinadas al sistema monetario y financiero internacional, como las latinoamericanas, el proceso global refuerza cíclicamente esa subordinación y profundiza la asimetría con las economías centrales, transformando los sistemas financieros nacionales de manera tal que permiten una mayor integración internacional (Kaltenbrunner y Painceir, 2018).

La financierización no desterritorializa los procesos de crecimiento y recesión, sino que los concentra geográficamente y los metropoliza selectivamente y hace que cada vez más las crisis tengan como epicentro los aglomerados metropolitanos. Por ello, es imprescindible reconocer que la configuración financierizada se imprimió sobre la estructura geográfica y económica construida en las primeras fases del capitalismo industrial y las desigualdades de desarrollo entre países, regiones y ciudades. En esa matriz, las burbujas inmobiliarias afectan de manera diferenciada a ciudades y regiones (Daher, 2013; De Mattos, 2016). La liberalización de la gestión urbana, a través de instrumentos como las asociaciones público-privadas, ha facilitado el dominio de las finanzas sobre la ciudad al separar los procesos económicos de los financieros y afirmar la geografía localizada de la securitización y la ingeniería financiera y el impacto concreto en las morfologías urbanas, como una paradoja de la movilidad instantánea que tiende a centralizar los mercados financieros (Daher, 2013).

Las diferencias entre los procesos de financierización en América Latina respecto a los del norte global se manifestaron con claridad en los impactos de la crisis de las hipotecas subprime, tal como analizaron Simoni Santos y Sanfelici (2015) para Brasil. Mientras que en el último caso el modelo se afianza en el estímulo a la demanda por la vía hipotecaria, en el primero es fundamental el impulso a la oferta, fundamentalmente mediante la incorporación de desarrolladores inmobiliarios

al sistema de capitales. Estas dinámicas están promoviendo nuevas áreas de desarrollo que configuran un patrón espacial propio de la expansión inmobiliaria; modificando la geografía urbana de acuerdo con lógicas que exceden la planificación local y la definición de modelos de ciudades emergentes de las necesidades y demandas de las ciudadanías involucradas.

Al profundizar en las condiciones de expansión de la financierización el rol del sector público emerge en la promoción de transformaciones mercantilizantes de las ciudades. La planificación urbana estratégica, como un giro disciplinar durante el neoliberalismo en América Latina, operó como un enorme mecanismo de producción territorial orientada a la extracción de rentas. Asimismo, al observar la esfera nacional de la gestión del territorio, la alianza entre el sector inmobiliario y el financiero no hubiera sido posible sin acciones tales como la austeridad fiscal, el achicamiento de la maquinaria pública, la liberalización financiera y comercial y el estímulo a la inversión extranjera directa, fuertemente ligada al turismo y la circulación global (Sanfelici, 2013; García-Lamarca y Kaika, 2016).

Esta situación implicó una transformación sustancial de las ciudades y de la lógica urbana de producción del espacio; se llevó a cabo un proceso territorial simultáneo y masivo entendido como urbanización planetaria o, en términos de De Mattos (2016), una Red Urbana Global de intensa interacción entre ciudades en función de los requerimientos de la lógica financiera, las cuales al encontrarse catalizadas por tecnologías de la información y la comunicación, permitieron multiplicar exponencialmente las articulaciones y flujos productivos, financieros, comerciales y de consumo. Por otro lado, con la demanda de la Generación Y en las economías centrales y el crecimiento de la clase media en las economías emergentes, el mercado residencial global ha ido ganando terreno frente al desarrollo de otras tipologías edilicias: la tendencia a la baja del parque de oficinas desde 2008 —en parte por cambios en la prácticas laborales y también por desinterés institucional— sugieren

una transferencia de riqueza de un sector al otro, lo que profundiza la mercantilización de la vivienda (Savills, 2016).

Más allá de la fragmentación y gestión descoordiada de la política macroeconómica nacional que puede rastrearse en el contexto de los gobiernos latinoamericanos de las últimas décadas, la descentralización administrativa ha permitido que las administraciones locales negocien directamente con los capitales privados, lo cual allana el camino para la inversión inmobiliaria y reduce la capacidad de los Estados nacionales para regular en beneficio del bien común. A esto se suma un cierto reconocimiento social del desarrollo inmobiliario por su capacidad de movilizar las cadenas productivas de la construcción y generar empleo. Esto promueve medidas para atraer capitales de inversión con estrategias como convocar a arquitectos estrella para firmar proyectos que fortalezcan el *marketing* urbano (De Mattos, 2007). De igual manera, la hipermercantilización urbana exacerba los procesos de destrucción creativa en tanto es más barato, simple y rápido demoler estructuras existentes para nuevos desarrollos inmobiliarios (Savills, 2016). Desde esta perspectiva, se desestima la idea de un Estado meramente facilitador para pasar a uno activamente comprometido con la promoción del mercado.

El impacto de este devenir global hacia adentro de las ciudades despliega así transformaciones múltiples: acentúa las desigualdades, borra la dimensión espaciotemporal y configura una geografía desnacionalizada y desfronterizada. En este sentido, la vinculación de los mercados globales con los sistemas habitacionales locales, junto a los nuevos vehículos de inversión, permitieron la expansión del proceso de financierización con consecuentes y profundos impactos en las dinámicas de acceso a la vivienda (Rolnik, 2017; De Mattos, 2007). Las crecientes dificultades de los hogares para acceder a condiciones habitacionales dignas se insertan en una organización de la política pública que, en su fragmentación, contribuye a desdibujar el impacto de la macroeconomía en las políticas de vivienda.

España comparte una situación común al contexto latinoamericano: el sistema de vivienda está escindido de la política social y pensado como política de fomento económico. Esto lleva a un resultado compartido: el aumento del precio del suelo, con valores de construcción estables, como factor determinante de la explosión de los precios de la vivienda (García Pérez y Janoschka, 2016). La sobreoferta espacial provocada por los desarrollos inmobiliarios financierizados mantiene, además, vínculos estrechos con el aumento de los ingresos medios de las familias y el incremento de la demanda de nuevos desarrollos inmobiliarios. De esa manera, se consolida un modelo urbano de absorción de excedentes de capital acumulados (De Mattos, 2016).

El proceso de valorización del suelo urbano ligado a esa sobreoferta ha estado atravesado por una lógica intrínseca al modelo de gobernanza neoliberal, es decir, al de la competitividad urbana. En ese sentido, la promoción de la inversión inmobiliaria en función de la capacidad para extraer rentas —un proceso ampliado además por la capacidad del desarrollo inmobiliario para blanquear capitales ilegales o no registrados— generó notables distorsiones en el mercado inmobiliario (De Mattos, 2007). Este impulso hacia una producción excesiva es una de las trampas identificadas por García Pérez y Janoschka (2016) en las políticas de vivienda: la trampa del desajuste entre oferta y demanda, que se utiliza como argumento para justificar la estimulación del mercado inmobiliario. Esta se suma a la trampa de la intervención pública anticíclica, la cual consiste en compensar las depresiones del mercado inmobiliario con producción de vivienda pública e invertir en los ciclos de crecimiento (sin responder a las necesidades sociales, pero sí a los ciclos económicos). Estas trampas son las que motorizan los procesos especulativos.

Retomando el rol del crédito hipotecario como medio para canalizar los ahorros de los sectores medios y bajos durante períodos de redistribución de ingresos y como alternativa de inversión para los inversores no sofisticados

(Socoloff, 2018), las ciudades asistieron a su propio proceso innovador, análogo al de los vehículos de inversión financiera: la proliferación de nuevas tipologías como el *co-living*, el *co-working*, los edificios financiados con *crowdfunding* inmobiliario, los espacios “creativos”, entre otros productos (López Márquez, 2020).

El desarrollo de nuevas tipologías no puede escindirse de una matriz cultural relacionada con la propiedad inmueble, tal como lo reconoce Rolnik (2017) en el paradigma dominante de política habitacional que combina créditos hipotecarios con subsidios públicos para promover el mercado inmobiliario. Este enfoque está sostenido culturalmente por la ideología de la vivienda propia, en un contexto de políticas públicas pensadas desde la vivienda como bien de cambio. La ideología propietaria afianza la base del proceso de mercantilización, y junto a la socialización del crédito que incluyó masivamente a clases medias y de bajos ingresos en los circuitos financieros, contribuyó a abrir una nueva frontera de acumulación del capital que permitió su circulación a través de casi todos los territorios urbanos. De hecho, Melissa García-Lamarca y María Kaika (2016) plantean que la política hipotecaria masiva, que ha convertido individuos endeudados en supuestos inversores calificados, ha sido tan determinante de la financierización como de los cambios macroeconómicos e institucionales. Es por ello por lo que Farha (2017) entiende que la lógica financierizada de la vivienda viola derechos humanos al debilitar la gobernanza democrática, profundizar la desigualdad social y escindir la vivienda de los valores de vivir en comunidad.

Frente a este escenario urbano hipermercantilizado, que García Pérez y Janoschka (2016) denominan ciudad inmobiliaria, emergen interrogantes sobre la capacidad de la política pública para reorientar el sentido del proceso de urbanización, promover un desarrollo territorial desde lógicas colectivas y necesidades ciudadanas y revertir la producción masiva de viviendas como meras mercancías que motorizan la reproducción de capitales.

Una articulación conceptual posible: la teoría del habitar para reivindicar la dimensión social de la vivienda

Ahora bien, los procesos que se están desarrollando en las ciudades, los cuales vinculan cada vez más la producción inmobiliaria con dinámicas macroeconómicas, no han encontrado aún una lectura consistente desde las disciplinas ligadas a la producción habitacional. Se requiere realizar una lectura que permita revisar, a la luz del proceso de financierización, cómo se están transformando los lugares que habitamos. La cuestión de las formas de habitar ha atravesado el concepto de vivienda como espacio central de reproducción de la vida. La noción de que la vivienda es una producción localizada, específica de una comunidad y que, por tanto, demanda ser pensada considerando sus modos de vida y relaciones sociales, ya estaba contemplada en el centro del Manifiesto de Doorn del Team X (1954). Según Sarquis (2005), este manifiesto destaca que esa concepción de vivienda “fue una de las primeras y más consistentes reacciones contra el universalismo abstracto e indiferenciado en las respuestas arquitectónicas, que no atendían las cuestiones del usuario y del lugar” (p. 39). Sin embargo, este autor también reconoce planteamientos previos en este sentido en las obras de Le Corbusier y Mies Van der Rohe en la década del treinta.

A inicios del siglo XXI y en el marco de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires, circularon ideas y debates que dieron cuerpo a la teoría del habitar como un campo de reflexión que aborda las conformaciones y comportamientos que definen el sistema habitacional; es decir, los acuerdos sociales sobre las conductas en el espacio y las formas que se les asignan —o son reconocidas— en una determinada cultura (Doberti, 2014). En esa relación dialéctica, las conformaciones espaciales inducen y conducen comportamientos que, a su vez, modelan los lugares de hábitat.

Estas formulaciones conceptuales estructuraron toda una serie de desarrollos proyectuales posteriores, pensados también como dispositivos teóricos, en torno a la adecuación de la vivienda a nuevas funcionalidades y cambios sociales. Sánchez (2008) revisó la dialéctica entre la vivienda, entendida como espacio básico de la vida urbana, y las dimensiones culturales de la sociedad, con el fin de construir una mirada más compleja de las formas de vida influenciadas por discursos, imaginarios y modelos sociales. Sin embargo, en la teoría del habitar como campo disciplinar, que se ocupa de las formas en que las personas se apropian y significan los lugares donde viven, existe una ausencia recurrente del devenir macroeconómico como un factor determinante de las transformaciones en las tipologías arquitectónicas.

Ante todo, la teoría del habitar se despliega fuertemente en torno a los procesos socioculturales que imprimen formas de relacionarse con y en el espacio. Las reflexiones desarrolladas por Cabarro (2005) acerca de las formas de habitar plantean el origen de estas en la convergencia de problemáticas de técnica y arte y los programas sociales en la modernidad, cuando la complejidad urbana se abordaba con procedimientos simbólicos que permitían ocupar, transitar y recorrer la producción espacial. Tras esa época arquitectónica, los arquitectos cambiaron su enfoque y dirigieron su interés hacia el objeto, desvinculado de las prácticas y los sujetos. Esto provocó que se pensara el espacio como una imagen a priori.

En ese sentido, la teoría del habitar reivindica las dinámicas subjetivas y las formas como estas inciden en el espacio. Apoyándose en la idea de que todo individuo está constituido por representaciones y vivencias sobre sí mismo, sobre los otros y sobre las cosas, Savransky (2005) plantea que el mundo subjetivo es, más que una creación individual, una creación social que constituye lo que cada cultura crea como hábitat y define los modos de habitarlo, de manera tal que las significaciones sobre el mundo determinan el modo como lo habitamos. En

este sentido, las obras de arquitectura son necesariamente significativas, es decir, instituyen órdenes de significación.

Desde esta perspectiva del habitar como fenómeno sociocultural, Sarquis (2005) recupera de Arnau la noción de hábito para entender que, si toda arquitectura sirve a un propósito funcional, la casa existe en función del habitar; no como habitación, sino como hábitos que la constituyen como principio. Asimismo, entendida como una pauta de conducta, la habitación responde a esos modos de comportamiento o “puede haber habitaciones porque hay hábitos: de estudio, de reposo, de aseo, de restauración, de trabajo, de convivencia” (Arnau, citado por Sarquis, 2005, p. 41). En esta dirección, Sarquis (2005) se pregunta en qué medida los proyectistas deben respetar los imaginarios institucionalizados o instaurar nuevos. Esto plantea también cuán determinantes son las significaciones colectivas en la producción del espacio si, en muchos, el arquitecto puede ignorar la otredad, sea por imponer su propio mundo significativo, sea por responder a formas significativas impuestas por poderes dominantes.

Puesto en perspectiva histórica, el abordaje de la teoría del habitar explica muchas de las mutaciones en el devenir tipológico de las viviendas. Liernur (2005) revisa las transformaciones sucesivas en las casas de alta sociedad entre finales del siglo XIX y la década de 1940 y da cuenta de la separación espacial entre lo público y lo privado del hogar y la aparición del pasillo para separar la conexión entre habitaciones. Con el avance tecnológico y la valorización de los centros urbanos, la evolución tipológica del departamento derivó en el edificio de rentas, mediante un proceso de compactación de las unidades habitacionales que solo fue posible con un cambio cultural en la concepción de la casa y la aceptación o, incluso, el deseo de que la vida doméstica transcurriera en espacios reducidos. Esto implicó que se redujera el espesor de tabiques y que, con la desaparición de los límites formales de los recintos, se rompiera radicalmente con los espacios diferenciados de la noción tradicional de casa. Además, se concentraron las zonas de

servicios y destinadas al personal doméstico, se eliminaron lugares intermedios y de circulación y, por tanto, se abandonaron las normativas clásicas de composición arquitectónica.

Los cambios en las formas de hábitat a partir de la industrialización a principios del siglo xx transformaron la determinación de dimensiones y distribuciones estandarizadas y comenzó a delinearse la idea de que la vivienda respondiera a una configuración familiar tipo (Kuri, 2005). Con los estados de bienestar, la vivienda se consolidó como un problema determinado por procesos sociales, interpelando la reducción de forma-función y ampliando los sentidos espaciales. En ese momento, el movimiento moderno afirmó la vivienda social masiva como eje central, lo que implicó un usuario genérico que imposibilitaba una relación proyectual directa y derivó en la *familia tipo* como un artificio para generar programas de uso.

Sarquis (2005) reconoce que los programas de uso que utilizan los proyectistas son abstracciones inspiradas en formas de vida reales, lo cual implica una reducción de las variables que las componen. Esto determina formas arquitectónicas con significados socialmente aceptados pero que, en tanto imagen abstracta, no reflejan las necesidades individuales. Sin embargo, es posible pensar que, a contramano de la idea moderna de que la forma sigue a la función, la función es una forma; es decir, esta no es la síntesis de ideales universales, sino que expresa significaciones de múltiples actores sociales, usuarios, que la significan en su particularidad. Savransky (2005) plantea que intentar cualquier universalidad constituye un prejuicio que excluye al usuario y su singularidad; de la misma manera, el deseo del usuario es portador de historia por cuanto expresa un devenir significativo.

Liernur (2005) también reconoce cambios discursivos que en la primera etapa moderna configuraron dos modelos estéticos contrapuestos. Mientras que la casa del obrero debía caracterizarse por su limpieza y configurarse como un artefacto mínimo para las funciones de su reproducción, la casa de los ricos debía

destacarse por su complejidad y alojar la diversidad de objetos producidos por la industrialización. En el segundo momento, la estética doméstica moderna de masas dominaba, lo que unificó los departamentos en estructuras solo distintas por el tamaño. En ese período, la noción de gracia definió la estética para el departamento de los sectores medios. Hacia finales del siglo xx aparecieron los brokers y los lofts como tipologías arquitectónicas; los primeros introdujeron cambios menos notables en las unidades que en los conjuntos residenciales, mientras que los segundos representaron transformaciones en la constitución de los hogares, el funcionamiento urbano y los procesos de comercialización.

Si bien la teoría del habitar tiene una fuerte impronta cultural, diferentes autores han incorporado variables ligadas a la estructuración económica del territorio y los impactos políticos de la urbanización en la mercantilización de la vivienda. Por ejemplo, Cabarrou (2005) y Liernur (2005) han explicado que la transición de la vivienda de ser un bien de uso a un bien de cambio, operado durante la modernización capitalista, tiene como expresión masiva el departamento como tipología arquitectónica, en cuyos cambios se reflejan los modos de habitar de diversos sectores sociales. Ahora bien, debido a lo costoso de su construcción y a su larga duración, las casas han sido consideradas tradicionalmente bienes de uso preciados y, por tanto, traspasados de generación en generación. Sin embargo, el desplazamiento de estas hacia bienes de cambio transformó sus condiciones enraizadas, lentas y concretas, en mercancías abstractas, fugaces y anónimas. Desafiando la gran inercia en los cambios tipológicos, el rol en los imaginarios y las convenciones de modos de vida, la forma de esa mercantilización —que se cristalizó masivamente en el departamento como una unidad genérica, sin rasgos particulares— permitió que esta tipología pueda circular con la máxima neutralidad estética y programática posible; la publicidad y los avisos clasificados evidencian cómo se construye y se acepta

esa tipología en el imaginario social (Kuri, 2005; Liernur, 2005).

Ante el proceso alienante de la producción mercantilizada de la vivienda, Londoño (2005) resalta la necesidad de distinguir entre lo constante y lo variable en el devenir tecnológico y cultural para enmarcar las formas sociales de la vivienda y afirma la importancia de producir formas arquitectónicas que acompañen las formas de habitar contemporáneas para romper con la homogeneización que propone el mercado de vivienda. Por otro lado, al revisar el imaginario de los individuos, reconoce una mitología de la vivienda deseada, que ofrece a través de los medios una ideología del bienestar donde la vivienda ideal condensa parámetros de prestigio y buena vida de un hombre igualmente idealizado. Ese mito se apoya en ideas de progreso, confort, eficiencia, tecnología y otras dimensiones que constituyen el paradigma de vida donde prima una eficiencia y salubridad funcional.

Liernur (2005) recoge un análisis interesante sobre los imaginarios proyectados en los avisos clasificados, los cuales representan una expresión que conjuga lo que se consideran deseos promedio en relación con la casa y su valor como mercancía. En este análisis, reconoce tres etapas en la evolución de estos avisos. Durante los primeros treinta años desde la segunda mitad del siglo XIX, en medio de la gran expansión urbana, las expectativas se concentraban en las características materiales de las unidades, sin mucha distinción en los ambientes, a excepción del patio, y sin referencias a la localización. En las décadas siguientes empezaron a surgir menciones a la ubicación y referencias a cercanía a zonas elevadas y transporte, así como alusiones al confort y disponibilidad de agua caliente. En esta etapa crece la oferta de habitaciones en alquiler. Finalmente, hacia las décadas del treinta y cuarenta, aparecen referencias a la disponibilidad de aire y luz, patios y otros aspectos que dan cuenta de la compactación extrema; también apareció el concepto de *living* comedor y se hicieron mayores referencias al confort y a nuevos equipamientos técnicos. Si los modos

de vida son manipulables, particularmente bajo la influencia de aparatos publicitarios movilizadores que instalan estilos de vida deseados como símbolo de pertenencia ¿en qué medida su desalienación puede contener el exceso de cambios motorizados por la financierización?

Hacia finales del siglo XX en Argentina y algunos lugares de Latinoamérica, la tipología del departamento mutó, según Cabarro (2005), hacia el nuevo paradigma del *loft*. Sztulwark (2005) entiende esta nueva tipología desde las particularidades de lo que él denomina un momento no-arquitectónico, en contraposición a la Modernidad como última era arquitectónica, y cuestiona los significados del habitar en un mundo caracterizado por la fluidez de imágenes, información, capitales e individuos. Esto interpela el cómo se conforman los lugares en una época de flujos y cómo, además, la arquitectura trasciende el mero discurso tecnológico para abrir posibilidades de entrelazar la técnica, el arte y los programas sociales. De igual manera, la modernidad que, enraizada en la revolución técnica, con una teoría estética constituyente en la idea de la máquina, era pensada como instrumento de cambio social.

Si los procesos actuales han cambiado la subjetividad, pasando de ciudadanos a consumidores, en una lógica de consumo donde hay una sucesión de instantes que no constituyen historia, en un contexto de transformaciones en el estatuto del capital desde el productivo al financiero, Sztulwark (2005) se pregunta qué tipo de arquitectura emerge en este contexto y, en todo caso, si hay nuevas formas de habitar, asumiendo que la arquitectura no es el espacio, sino *la manera de estar en el espacio*. Además, plantea el conflicto entre el arquitecto convertido en reproductor de modelos espaciales abstractos, que gestiona técnicas espaciales, pero deja de lado la producción de sentido —lo cual origina formas autónomas de situaciones concretas— y el protagonismo de la imagen frente al desprecio por las prácticas en la producción arquitectónica.

El vínculo entre la producción inmobiliaria ligada a las finanzas y la producción espacial es,

así, un campo fundamental de la teoría urbana contemporánea, que demanda ampliar el estudio y la comprensión de cómo determinantes político-económicos transforman los modos de uso y apropiación de los lugares cotidianos. Estos abordajes permiten pensar la teoría del habitar como un engranaje que permita recomponer la dimensión social de la vivienda, interpellando las determinaciones hegemónicas de la financierización inmobiliaria sobre la producción espacial.

Convergencias para un campo de análisis futuro

Es inevitable preguntarse, incluso antes del cómo, si es posible transformar el destino de las ciudades como motores de desarrollo económico. Un abrumador consenso global sobre el rol de las ciudades para reducir la pobreza, mitigar la crisis climática y redistribuir riqueza promueve el sentido común dominante de que la producción inmobiliaria es fundamental para expandir los capitales necesarios para resolver semejantes problemas. Esta postura plantea un primer frente de debate, al menos, arduo.

Ante el análisis de los procesos y la evolución de los números que alcanzan al complejo inmobiliario-financiero, la pregunta no es si existe o no financierización en las ciudades latinoamericanas, sino cómo se despliega e impacta. En ese sentido, el rol de la teoría sigue siendo fundamental para cuestionar sentidos normalizados sobre cómo nos apropiamos del territorio y, sobre todo, quiénes capitalizan los beneficios de esa apropiación.

De manera complementaria a los estudios sociales, las disciplinas espaciales aportan miradas que, más allá de la comprensión del fenómeno, permiten recomponer otros significados sobre el hábitat, el habitar y las relaciones en torno a los lugares que habitamos. En ese sentido, la teoría del habitar, emergente desde la arquitectura como una práctica social con estrecha relación sobre otras prácticas, constituye un marco que reflexiona acerca de la

prescripción de las conformaciones espaciales y su impacto en los comportamientos sociales que atraviesan a la producción habitacional. En ese sentido, abre el debate en torno a la expansión de la financierización inmobiliaria enfocada en las transformaciones tipológicas como otra instancia de aproximación al fenómeno de hipermercantilización urbana.

Si la teoría del habitar emerge como un pensar el orden social estructurante del habitar para hacer surgir el concepto mismo de habitar desde un cuadro general de la sociedad ¿qué hábitos se han normalizado en las últimas décadas para sostener discursivamente espacios, lugares, territorios, cada vez más precarios, fragmentados inhumanos? ¿Qué artificio de familia-vida-vivienda tipo propone hoy el mercado inmobiliario, por ejemplo, en los microdepartamentos y otras tipologías de vivienda despojada de la complejidad del habitar?

Lejos de un puro ejercicio teórico, la reflexión sobre el habitar vuelve a ser necesaria para cuestionar un modo –pero sobre todo un sentido– de producir ciudad que ha sido despojado de la ética social de la urbanización y cuyas consecuencias, lejos también de cualquier abstracción conceptual, se han anclado más que nunca en la vida cotidiana de todos quienes enfrentan el desafío de una vivienda digna.

Referencias

- Aalbers, M. B. (2019). Financialization. En D. Richardson, N. Castree, M. F. Goodchild, A. Kobayashi, W. Liu y R. A. Marston (eds.), *The International Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment, and Technology*. Wiley. <https://doi.org/10.1002/9781118786352.wbieg0598.pub2>
- Cabarrou, N. (2005). Los modos de habitar. *Revista de Arquitectura*, (217), 36-37.
- Daher, A. (2013). Territorios de la financierización urbana y de las crisis inmobiliarias. *Revista de Geografía Norte Grande*, (56), 7-30. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300002>

- De Mattos, C. (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Nueva Sociedad*, (212), 82-96.
- De Mattos, C. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, 18(42), 24-52. <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>
- Delgado, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 36(103), 1-18. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/65203>
- Doberti, R. (2014). *Fundamentos de teoría del habitar. Una cartografía de la cultura material*. UMET.
- Farha, L. (2017). *Report of the Special Rapporteur on Adequate Housing as a Component of the Right to an Adequate Standard of Living, and on the Right to Non-Discrimination in this Context*. Asamblea General de la ONU.
- García-Lamarca, M. y Kaika, M. (2016). 'Mortgaged lives': the biopolitics of debt and housing financialisation. *Transactions*, 41(3), 313-327. <https://doi.org/10.1111/tran.12126>
- García Pérez, E. y Janoschka, M (2016). Derecho a la vivienda y crisis económica: la vivienda como problema en la actual crisis económica. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, (188), 213-228.
- Kaltenbrunner, A. y Painceira, J. P. (2018). Financiarización en América Latina: implicancias de la integración financiera subordinada. En M. Abeles, E. Pérez Caldentey y S. Valdecantos (eds.), *Estudios sobre financiarización en América Latina*, (pp. 33-67). Comisión Económica para América Latina y el Caribe. <https://doi.org/10.18356/a213e4a5-es>
- Kuri, R. (2005). La vivienda urbana agrupada. *Revista de Arquitectura*, (217), 68-75.
- Liernur, F. (2005). AAAdueño. 2amb. Va.Urq. chiche. 4522.4789: Consideraciones sobre la construcción de la casa como mercancía en la Argentina. 1870-1950. *Revista de Arquitectura*, (217), 54-61.
- Londoño, A. (2005). La casa soñada. El imaginario arquitectónico desde una mirada antropológica. *Revista de Arquitectura* (217), 76-79.
- López Márquez, L. (2020). El capital inmobiliario-financiero y la producción de la ciudad latinoamericana hoy. *Cadernos Metrópole*, 22(49), 665-682. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2020-4901>
- López-Morales, E. y Gasic Klett, I. (2021). El complejo urbano financiero inmobiliario en América latina. Introducción. *Scripta Nova*, 25(1), 1-10.
- Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. LOM ediciones.
- Sánchez, S. (2008). *El espacio doméstico en Buenos Aires (1872-1935): concepciones, modelos e imaginarios*. Concentra.
- Sanfelici, D. (2013). Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. *Revista EURE*, 39(188), 27-46. <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/408>
- Sarquis, J. (2005). Arquitectura y modos de habitar. *Revista de Arquitectura*, (217), 38-49.
- Savills World Research. (2016). What Price the World? Trends in International Real Estate Trading. *Around the world in dollars and cents*. 4-5. https://www.savills.com/research_articles/255800/149967-1
- Savransky, C. (2005). El usuario como eslabón. *Revista de Arquitectura*, (217), 80-87.
- Simoni Santos, C. y Sanfelici, D. (2015). Caminhos da produção financeirizada do espaço urbano: a versão brasileira como contraponto a um modelo. *Revista Ciudades*, 12(20), 4-34.
- Socoloff, I. (2018). Financiarización variada de la producción inmobiliaria en Argentina: El caso del boom inmobiliario en Buenos Aires y la postcrisis en Perspectiva (2002-2015). *Scripta Nova*, 23(1). <https://raco.cat/index.php/ScriptaNova/article/view/359077>
- Soja, E. (1971). *The Political Organization of Space*. (Association of American Geo-

- graphers. Documento de trabajo n.º 8). Washington.
- Sztulwark, P. (2005). Formas de habitar, formas de vivir. *Revista de Arquitectura*, (217), 88-95.
- Theurillat, T. (2011). La ville négociée: entre financiarisation et durabilité. *Géographie, Économie, Société*, 13(3), 225-254. <https://www.cairn.info/revue-geographie-economie-societe-2011-3-page-225.htm?contenu=article>