

ARTÍCULO

FINANCIARIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL MODELO URBANO



Juan Luis Moraga Lacoste, arquitecto, magister en Filosofía. Profesor titular de la Universidad de Valparaíso.

Este artículo pretende explicar algunos alcances del término “financiarización”, en el entendido que no es de uso corriente, que da cuenta de un fenómeno que se encuentra hoy ligado especialmente a las inmobiliarias (industria de la construcción) y que se produce debido a la situación económica-política en la que se encuentra el país; por tanto, este fenómeno tiene un alto impacto en el modelo urbano.

Sobre estos dos temas, “financiarización”, “modelo urbano” y su relación existe una amplia y docta literatura.

“Financiarización” es la superioridad del sector financiero sobre la producción real de bienes, tanto, de la agricultura como de la industria. Debido al impulso de los mercados y de los cambios producidos en

las sociedades urbanas por el capitalismo globalizador desde fines del siglo XX en Latinoamérica, en sus grandes ciudades y especialmente en sus ciudades capitales: se producen fenómenos de nuevas centralidades, renovación y expansiones urbanas, que consideran la inversión inmobiliaria como un elemento de la inversión del capital acumulado.

El origen de la financiarización en Chile es producto de la reducción del “Estado” una vez que la dictadura militar en el año 1975, cambia la política desarrollista que se llevaba adelante desde el año 1973 y entrega, a los economistas llamados de “Chicago”, la dirección de la economía política. Estos comienzan a aplicar teorías monetaristas y neoliberales y el “Estado” pasa a constituirse con un rol subsidiario. Por tanto, aumenta la inversión privada y se

restringe el gasto público. Esto es la situación de base que contribuyó a que en los años noventa, en el mundo globalizado, se fomentara la desregulación del sector financiero con la idea de movilizar los capitales e inversiones, siendo nuestro país un buen ejemplo a seguir. Esto parte con el fomento de la industria de la tarjeta de crédito y el financiamiento a través de este instrumento para comprar autos, casas, etcétera. Fundamentalmente, es un proceso que afecta al mundo en los últimos 50 años que, con la primacía del neoliberalismo y desregulaciones del sistema económico, impulsa a que las empresas productivas inviertan en el sector financiero.

La financiarización, hoy por hoy, es concebida por algunos sectores como un aporte relevante a la empleabilidad por el mundo de la “industria de la construcción”,



especialmente de viviendas. Se trata de la relación entre: el sector inmobiliario con el capital acumulado. Relación facilitada por las políticas estatales.

Las inversiones del Estado en infraestructura, tales como líneas de tren metropolitano o carreteras de alto estándar, valorizan terrenos aledaños a estas infraestructuras, otorgando una oportunidad a los capitales, muchas veces, imbricados en una estructura global y local, para invertir en la compra de sitios, reservar sitios amplios de la ciudad y finalmente construir. Lo importante de señalar es que los estudios demuestran que son muy heterogéneos y diversos los actores económicos en estas operaciones: fondos de inversión, fondos de pensiones, bancos; que constituyen una red muy compleja con un alto impacto económico y con el permanente peligro de aquello que se llama "burbuja inmobiliaria".

El Banco Central, de acuerdo con el Diario Financiero, muestra hoy su preocupación por alzas reales, en los últimos tres años, en el precio de la vivienda en Santiago, que ha subido un 25% en términos reales. La subida de precios precipita una demanda que después se resuelve en una situación de insolvencia de las personas y la consecuente crisis económica por préstamos hipotecarios impagos. Este tipo de crisis sucedida el año 2007, es producto de la desregularización del sector financiero ante un "Estado

"La característica principal de la financiarización es que sus operaciones se desarrollan en el corto plazo. Otro elemento es la especulación en el precio. Comprar barato y vender caro. Una apuesta de la adivinación del precio futuro".

debilitado" por la confianza en la autorregulación.

La característica principal de la financiarización es que sus operaciones se desarrollan en el corto plazo. Otro elemento es la especulación en el precio. Comprar barato y vender caro. Una apuesta de la adivinación del precio futuro. Para profundizar en conceptos de financiarización, es posible revisar literatura especializada, pero es importante enfatizar que el sector financiero tiende a la privatización del incremento del capital junto con las ganancias y a socializar las pérdidas de éste.

En relación con el modelo urbano, la producción del espacio construido a través del sector financiero ha contribuido a la expansión de la periferia urbana por la



Parque Araucano, Las Condes, Santiago, 2023

Foto: Comunicaciones MINVU

vivienda masiva de tipo social, sin los equipamientos necesarios para constituirse como ciudad. Es el intensivo uso mono funcional de grandes áreas de la ciudad sin integración social. Significa vivir allí una cotidianeidad marginal, dura, que resulta muy desesperanzadora, especialmente a la juventud. Así mismo, los condominios de las personas de altos ingresos resultan también en márgenes periféricos disgregados de la ciudad. La alta densidad del sector Poniente de la avenida Bernardo O'Higgins es el resultado de cómo no se debe "hacer ciudad". Ésta debe procurar la intensidad de una "ciudad viva".

El hecho que el excedente del capital financiero se invierta a través de las inmobiliarias en edificios y viviendas resulta en una morfología de ciudad que privilegia, obviamente, las zonas cercanas a las vías que construye el Estado, de acuerdo con los precios de suelo en los distintos sectores de la ciudad por medio de algunas de las siguientes afirmaciones: Es más ventajoso invertir en bienes raíces que el interés del banco. Invertir en comprar tierra cuyo valor aumenta con el tiempo. Hoy se publicita invertir para arrendar, asegurando, por parte de la inmobiliaria al comprador, el arriendo por un tiempo determinado a fin de transformarse a la larga en independiente, en un rentista. O derechamente invertir en un edificio "Multifamily", siendo un inversor.

Así entonces, la financiarización tiene un impacto importante en la morfología espacial y social de la ciudad debido a la desregulación del sector financiero y la debilidad del estado, para exigir, a través de los instrumentos que debieran regular y orientar un correcto crecimiento urbano que, además, debiera procurar una intensidad de "ciudad viva" frente a la realidad de una ciudad fragmentada y "viva" sólo en manchones o partes del tejido urbano.

Es muy significativo que en un reciente programa documental del canal internacional Deutsche Welle se informara sobre la crisis de escasez de viviendas en Londres y el alto precio de venta o arriendo de éstas. De acuerdo con estudios de doctos investigadores, sabemos que el mercado inmobiliario de Londres es dominado por inversionistas extranjeros al que considera un lugar de inversión segura a largo plazo. Este dato explica de qué trata el término financiarización. **R**