

**CICLO DE CONFERENCIAS  
REPOSICIONANDO LA GEOGRAFÍA CRÍTICA EN MÉXICO**

**NEOLIBERALIZACIÓN Y FINANCIARIZACIÓN DE LA VIVIENDA**  
*Una crítica a los mecanismos claves de acumulación y expulsión*

*Postal de la Ciudad de Panamá*



# 1. *El mercado inmobiliario como anclaje de la economía urbana contemporánea - una conceptualización*

- Capitalismo: creación permanente de nuevos mercados, mediante un proceso de ‘destrucción creativa’ (Schumpeter, 1942)
- Decreciente tasa de ganancia en el sector productivo-material (especialmente post-1970) implica una rearticulación profunda de las relaciones espaciales del sector productivo (Lapavitsas, 2013)
- Enfoque ‘neoliberalización’ (circulación de doctrinas económicas hegemónicas, procesos de de-regulación y gobernanza empresarial) no es suficiente (Mezzadra y Neilson, 2015)

# 1. *El mercado inmobiliario como anclaje de la economía urbana contemporánea - una conceptualización*

- Capitalismo: creación permanente de nuevos mercados, mediante un proceso de ‘destrucción creativa’ (Schumpeter, 1942)
- Decreciente tasa de ganancia en el sector productivo-material (especialmente post-1970) implica una rearticulación profunda de las relaciones espaciales del sector productivo (Lapavitsas, 2013)
- Enfoque ‘neoliberalización’ (circulación de doctrinas económicas hegemónicas, procesos de de-regulación y gobernanza empresarial) no es suficiente (Mezzadra y Neilson, 2015)

Análisis crítico de la economía urbana contemporánea  
requiere pensar las **OPERACIONES DEL CAPITAL** como  
fundamento de la economía actual

# *1. El mercado inmobiliario como anclaje de la economía urbana contemporánea - una conceptualización*

- Crecimiento económico actual implica:
  - (i) Privación de derechos laborales, sociales y medioambientales
  - (ii) Mutación en los regímenes capitalistas de acumulación y explotación del territorio
  - (iii) Tendencia violenta del sector financiero de penetrar todas las áreas de la vida social y económica

# 1. *El mercado inmobiliario como anclaje de la economía urbana contemporánea - una conceptualización*

- Crecimiento económico actual implica:
  - (i) Privación de derechos laborales, sociales y medioambientales
  - (ii) Mutación en los regímenes capitalistas de acumulación y explotación del territorio
  - (iii) Tendencia violenta del sector financiero de penetrar todas las áreas de la vida social y económica

Aspectos como gentrificación, transformación en los mecanismos de producción de la vivienda, expolio de tierras y servicios públicos responden a esa lógica de financiarización de la economía que crea un único

**ESPACIO PLANETARIO DE VALORIZACIÓN DEL CAPITAL**

## Aspectos fundacionales

1. Consolidación y modernización del sistema bancario  
*Crédito, manejo de los flujos de capital y creación de capital ficticio*
2. Articulación y jerarquización de las bolsas de valores  
*Regulación y encauzamiento de capital a escala internacional*
3. Generación de nuevos productos financieros  
*Titulización = transformación de activos inmóviles en activos financieros líquidos y negociables*
4. Introducción de nuevos tipos de inversores institucionales  
*Fondos de pensiones, de inversión, seguros,*
5. Establecimiento de paraísos fiscales  
*Recolección y colocación de capitales, incl. las del crimen organizado*
6. Generación de un sistema bancario en la sombra  
*Fondos buitres, Sicav y otros vehículos de inversión estructurados fuera del alcance de las regulaciones nacionales e internacionales*

## CONSECUENCIA

La distinción entre "economía real" y "economía financiera" no posee ningún fundamento. El sector inmobiliario, con la financiarización, se ha convertido precisamente en uno de los principales articuladores entre ambas.

(Mezzadra, 2011)

## CONSECUENCIA

La distinción entre "economía real" y "economía financiera" no posee ningún fundamento. El sector inmobiliario, con la financiarización, se ha convertido precisamente en uno de los principales articuladores entre ambas.

(Mezzadra, 2011)

## ADEMÁS

Desposesión como principio básico de acumulación

→ *Acumulación primitiva: propiedad, excedente de fuerza laboral*

→ *Acumulación por desposesión: última ronda de extracción de valor, mercantilización de los bienes comunes, destrucción de mercados y su reinvencción y rearticulación*



## Acumulación por desposesión

Principios básicos:

- *Expolio de lo público y de los bienes comunes*
- *Extracción de valor de las clases populares*
- *Introducción de mecanismos de especulación y fraude en diferentes áreas de la vida*
- *Crisis de sobre-acumulación que derivan en desastres colectivos*

*New 'spatial fix'*

*(Harvey, 1982)*

*Ausencia de investigaciones  
sobre las consecuencias espaciales*

**MERCADOS INMOBILIARIOS**

**VIVIENDA**

## 2. Consecuencias espaciales y sociales de la financiarización de la vivienda – algunas propuestas analíticas iniciales

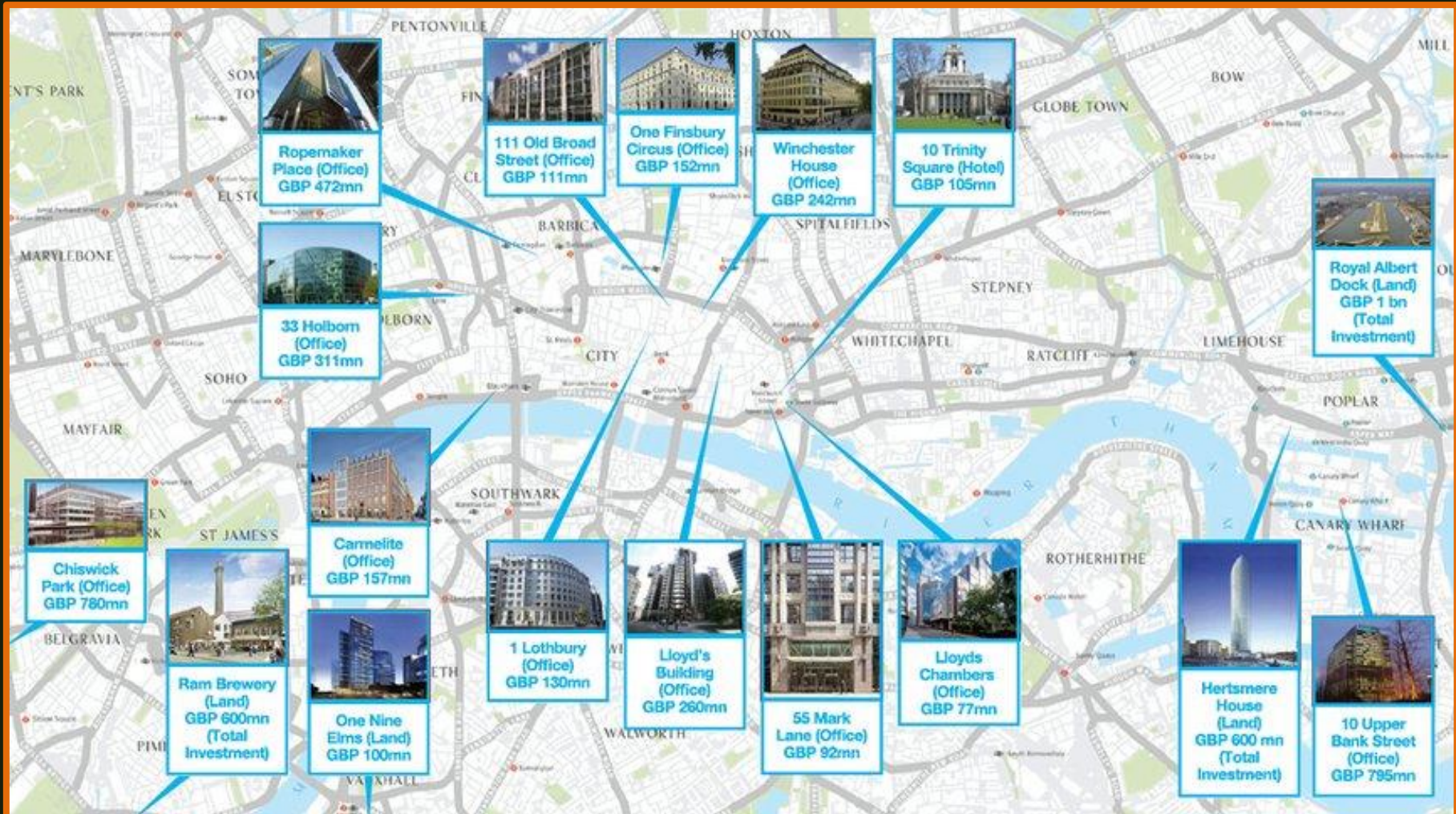
### A. El paradigma Panamá



*Postal de la Ciudad de Panamá*

## B. El paradigma Londres

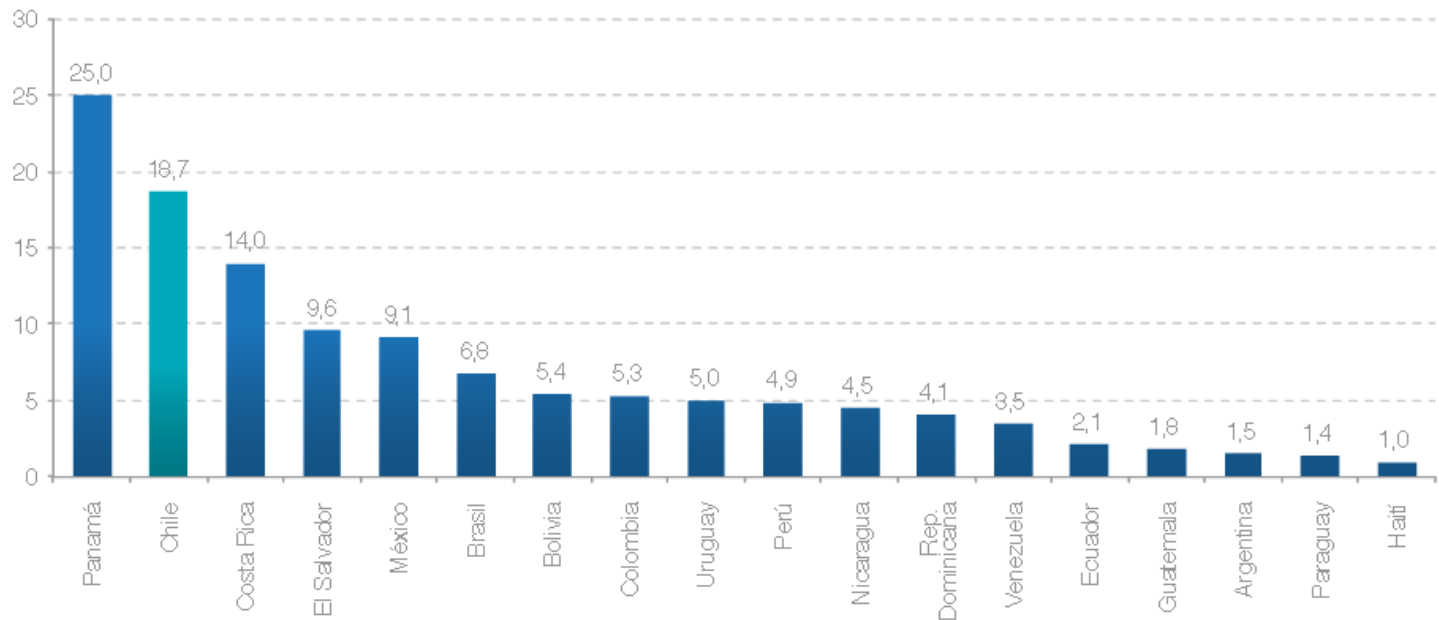
(Compras por inversores chinos en Londres, 2013-2015, transacciones >5M libras)



## C. El paradigma de los créditos hipotecarios

**Gráfico 1**

Crédito hipotecario como porcentaje del PIB  
(Cifras 2012)



**Fuente:** Housing Finance Network (HOFINET) y Federación Latinoamericana de Bancos (FELABAN).

**Nota:** Las cifras corresponden a 2012, a excepción de México, Nicaragua, Ecuador y Paraguay, que corresponden a 2011. Uruguay y Haití están actualizados a 2010.

# D. El paradigma de los nuevos vehículos financieros

## Uruguay Now Offering Investors Its First REIT

— June 4, 2012

• Author By Cathy Brown

REIT's (Real Estate Investment Trusts), have been used for decades as a way for a corporate entity to invest in various real estate. The REIT structure is similar to the structure that mutual funds provide for investment in stocks, except with a REIT the investment is real estate. In 2007, the global real estate market represented more than \$900 billion of equity capitalization and was continuing to grow, according to the National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT). Many people may automatically think of REIT's as being available in the US, England, Australia and Japan, but Latin America is starting to get in on the action.

Until recently only Brazil, Mexico and Argentina had offered investors the option of a REIT. The popular investment vehicle had curiously never before been offered in one of the most solid, stable, and transparent real estate markets in Latin America- but finally Uruguay proudly joins the list.



According to Patrick Archer from InvestBA, Uruguay's first REIT recently raised US\$60 million from both individuals and institutional investors. It was structured in some impressive commercial buildings, some prime office space in the city. The office space already has a good number of contracts in place.

REIT's are a great way for the comfortable investing in much of real estate while still maintaining offers investors with limited able to buy a hotel, a warehouse buildings the chance to get have been known to be fairly long-term leases are usually aggressive, so make sure th

### TierraXP™ Latin America Real Estate ETF (LARE)

The TierraXP™ Latin America Real Estate ETF (LARE) is a comprehensive portfolio of all major listed companies operating in the real estate industry in Latin America, including REITs, developers, owner operators and service providers. LARE is an exchange traded fund (ETF) that seeks investment results that correspond generally to the price and yield, before fund fees and expenses, of the Solactive Latin America Real Estate Index.

#### About the Solactive Latin America Real Estate Index

The Solactive Latin America Real Estate Index utilizes a rules-based investment methodology to select a comprehensive group of Latin America-listed companies actively operating in the local real estate markets. The Index utilizes a proprietary methodology that weights market capitalization, dividend yield and share liquidity. For full index methodology please visit [www.solactive.com](http://www.solactive.com).

#### Why Consider the Tierra Funds TierraXP™ Latin America Real Estate ETF (LARE)?

#### FUND DETAILS AS OF 11/16/15

TICKER: LARE  
CUSIP: 30304R704  
ISIN: US30304R7044  
INTRADAY NAV: LARE.IV  
EXPENSE RATIO: 0.79%  
INCEPTION DATE: 12/03/15  
REBALANCE FREQUENCY: Quarterly  
NUMBER OF HOLDINGS: 52

# E. El paradigma de la titulización

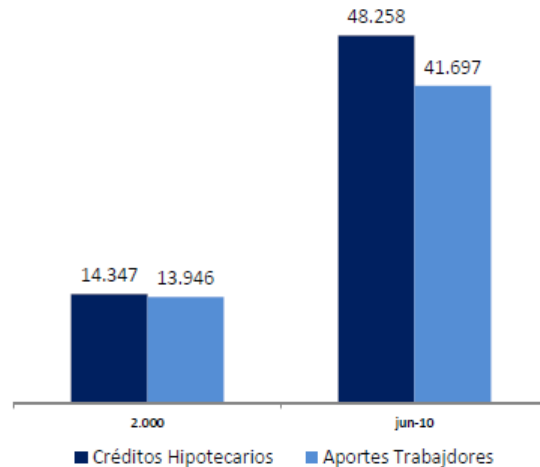
## México: El caso de INFONAVIT

Market Share Crédito de Vivienda: 65%

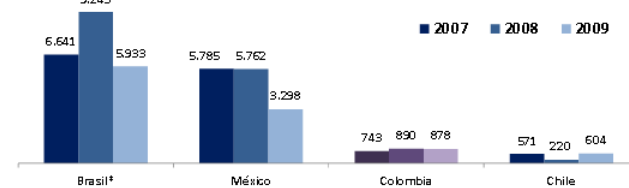
La bursatilización de activos hipotecarios del INFONAVIT permitió incrementar su capacidad potencial de colocación de crédito de vivienda que estaba restringida al saldo total de las aportaciones de los trabajadores.

Desde 2004, el INFONAVIT a logrado colocar US\$5,700 millones en CEDEVIS (Certificados de Vivienda) lo que ha permitido la financiación de 306 mil viviendas.

Créditos de Vivienda vs Fondo Natural INFONAVIT (US\$Millones)

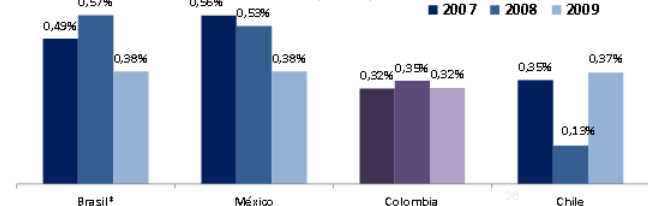


Volumen Emisiones Titularización (US\$ Millones)



66% de las emisiones fueron Titularizaciones de Cartera Hipotecaria

Volumen Emisiones Titularización (% PIB)



Fuente: Moody's y TC; \* Incluye emisiones en el extranjero

### 3. Ideas para un programa de investigación

**Desposesión como principio básico de acumulación**

**Expulsión como consecuencia de los procesos de financiarización**

**Régimen de ‘acumulación por desposesión del hábitat’**

*→ Necesidad de estudios empíricos sobre las consecuencias espaciales de los procesos de financiarización y los dramas sociales y personales que implican*

*→ Urgencia de trazar las estrategias de inversión y los mecanismos de desposesión de los actores transnacionales*

*→ Promoción de una consciencia sobre los cambios dramáticos que la financiarización implica para nuestras vidas diarias*

### *3. Ideas para un programa de investigación*

**Desposesión como principio básico de acumulación**

**Expulsión como consecuencia de los procesos de financiarización**

**Régimen de ‘acumulación por desposesión del hábitat’**

*Cuestión fundamental*

***¿QUIÉN ES EL DUEÑO DE NUESTRAS CIUDADES?***

***¿QUIÉN ES EL DUEÑO DE NUESTRAS VIDAS?***