



Seminario Internacional



Facultad de Filosofía
y Letras

Capital Inmobiliario. Producción y transgresión del espacio social en la ciudad neoliberal

Financiarización de la vivienda como proceso de acumulación de capital



Luis Alberto Salinas Arreortua
Instituto de Geografía, UNAM
lsalinas@igg.unam.mx

5 de Septiembre de 2018

Financiarización de la vivienda como proceso de acumulación de capital

Objetivo: Analizar las características del proceso de financiarización de la vivienda en México.

Contenido:

Antecedentes de la política de vivienda

Proceso de financiarización

Instrumentos bursátiles - FIBRAS

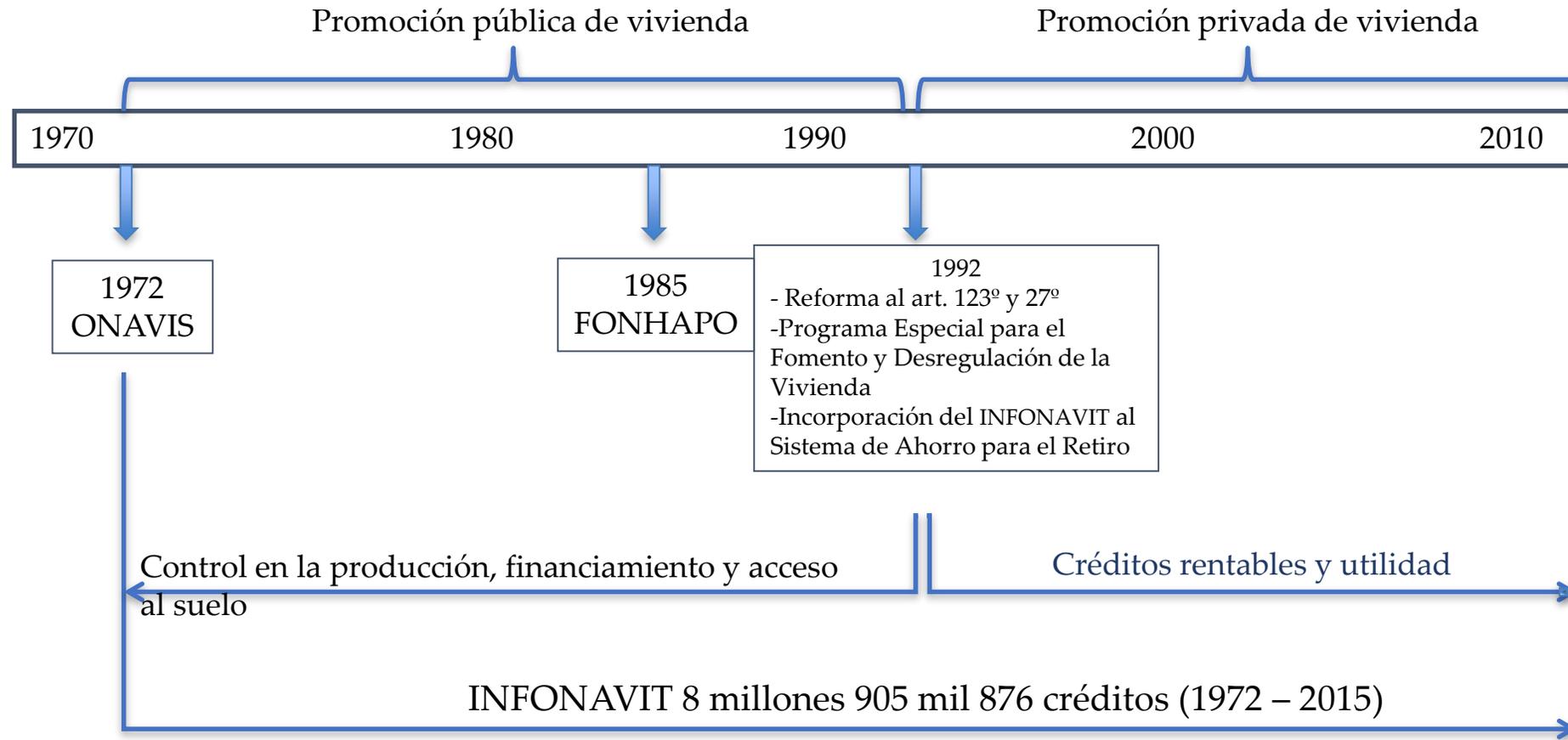
Subsidio a la demanda

Financiarización de la vivienda

Fordismo – Postfordismo? Sobreacumulación de capital – spatial fix (Harvey, 1982) polisemia que se refiere por igual a la “solución” “arreglo” o “ajuste” de algún problema y a la “fijación” e “inmovilización del capital en el espacio, en términos de configuración de las formas de capital fijo, acciones en el mercado inmobiliario, etc.

Analizar la vivienda desde la economía política, en el sentido de comprender cómo las instituciones y los entornos políticos influyen sobre el comportamiento de los mercados, lo cuales no son valorados únicamente como ecuaciones matemáticas, como lo planteó la economía clásica (Aalbers y Christophers, 2014).

Antecedentes



Financiarización de la vivienda

1992. El Infonavit traspasa la gestión del Fondo de Ahorro (aportaciones de los derechohabientes) e integra la Subcuenta de Vivienda del Sistema de Ahorro para el Retiro.

2000. Subsidio a la demanda incrementa radicalmente sus aportaciones. Infonavit:

1972 – 2000. 2,152,814

2001 – 2015. 6,753,062 (75.82%).

2004. Los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta dan origen a los Fideicomisos Inmobiliarios de Bienes Raíces (FIBRAS).

Son mecanismos destinados al financiamiento para la “adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y tienen como fin” impulsar el financiamiento en el mercado inmobiliario de México”

Financiarización de la vivienda

La financiarización de la vivienda puede ser entendida como el **predominio de los mercados financieros y las empresas en el sector de la vivienda** (Farha, 2017).

El proceso de financiarización de la vivienda ha consistido en diferentes mecanismos que permiten valorizar activos inmóviles (inmuebles, terrenos) en flujos de capital, registrados con diversos instrumentos financieros.

Transformación de la vivienda como un bien social en un activo financiero (Rolnik, 2017).

Financiarización de la vivienda

Mercado inmobiliario

- Participación de intermediarios
- Subsidio a la demanda

Mercado hipotecario

- Mercado hipotecario primario
 - Mercado hipotecario secundario
- Titularización (securitization)
- Fondos de inversión (fondos de ahorro, fondos de pensiones, etc.) provenientes de los mercados de capital nacionales e internacionales
 - Instrumentos bursátiles

Financiarización de la vivienda

Mercado inmobiliario

Participación en los mercados financieros por parte de intermediarios (bancos, fondos de inversión, fondos de pensiones, etcétera) para producir y adquirir vivienda (Farha, 2017).

Subsidio a la demanda. La financiarización también está relacionada con la ampliación del sistema de crédito a particulares para la adquisición de vivienda, expandiendo el mercado hipotecario. Hay un fuerte apoyo a la demanda por parte del Estado lo que favorece la oferta de las empresas inmobiliarias.

Mercado Hipotecario

Mercado hipotecario primario (clásico), es aquel en donde los bancos conceden préstamos a clientes a cambio del pago de unas cuotas periódicas.

Financiarización de la vivienda

El Mercado hipotecario secundario, mercado en el cual los inversores (de todo tipo) pueden comprar a bancos y entidades financieras sus carteras de hipotecas con el objetivo de obtener un beneficio a través de su gestión o de su venta posterior.

Proceso conocido como titularización (securitization), forma en la cual se emiten bonos en el mercado financiero los cuales garantizan mediante la hipoteca los activos fijos, es decir, si el deudor no puede pagar su crédito hipotecario, quien adquirió los bonos se queda con la vivienda (Aalbers y Crhistopher, 2014).

“La titularización es una técnica financiera que consiste, tradicionalmente, en transferirles a inversores ciertos activos financieros, como acreencias (por ejemplo, facturas emitidas y no saldadas o préstamos en vigencia), para transformarlos (...) en títulos financieros emitidos en el mercado de capitales. Se dice, por ejemplo, que un banco procede a una “titularización” cuando convierte un bien en un valor que coloca en la bolsa.” (Lazzarato, 2013:28)

Financiarización de la vivienda

Mercado Hipotecario

Los fondos destinados a préstamos hipotecarios no solo proceden ya de los mecanismos financieros de ahorro y comercio existentes sino también de los mercados de capital nacionales e internacionales (Rolnik, 2012).

Inversores institucionales: Fondos de pensiones, fondos de ahorro, fondos de inversión, etcétera.

La Privatización de la gestión de las prestaciones para el retiro de los trabajadores, dio origen al Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR), gestionado por las Administradoras de Fondos para el Retiro (Afores: Azteca, Banamex, Coppel, Inbursa, Invercap, Metlife, Pensión ISSSTE, Principal, Profuturo, SURA, XXI Banorte).

Instrumentos bursátiles: Útiles para financiar proyectos inmobiliarios, tales como los **Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS)** y los Certificados de Capital de Desarrollo (CKD'es) dentro de las operaciones de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Financiarización de la vivienda

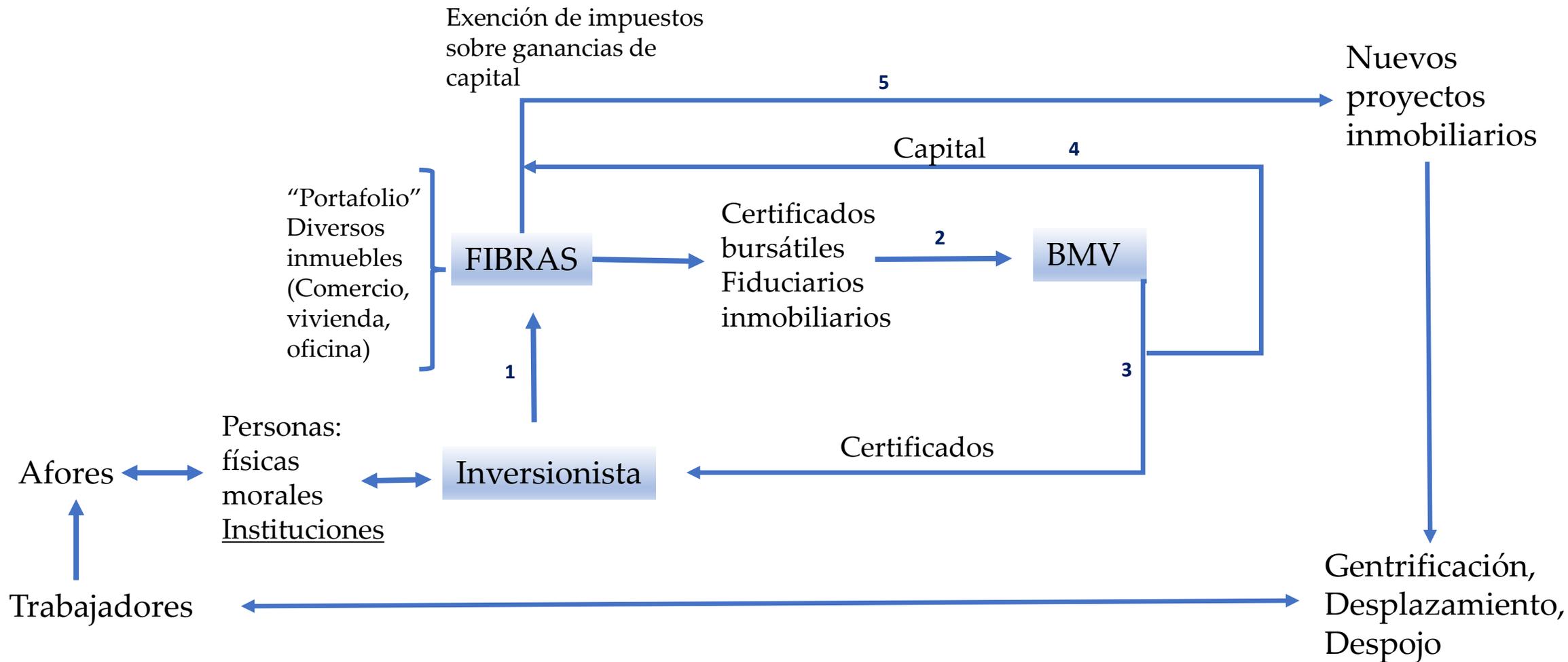
Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS)

La Bolsa Mexicana de Valores (2015) define a las FIBRAS como “vehículos destinados al financiamiento para la adquisición o construcción de bienes inmuebles que tiene como fin su arrendamiento o la adquisición del derecho a recibir los ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes”.

Mecanismo mediante el cual personas o inversionistas aportan inmuebles, recursos económicos o estudios a una institución fiduciaria para que esta los administre con la finalidad de desarrollar (construir o comercializar) un proyecto inmobiliario (comercio, oficina, vivienda), y al final se distribuya los recursos a los beneficiarios del Fideicomiso.

Financiarización

Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS)



Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS)

En el mercado de capitales de la Bolsa Mexicana de Valores participan 12 FIBRAS.

1. Fibra Uno. Comprende un portafolio mixto integrado por inmuebles comerciales, oficinas y parques industriales.
2. Fibra Danhos. Se enfoca en inmuebles comerciales de calidad premier.
3. Fibra Macquarie. Se orienta en parques industriales del sector manufacturero.
4. Fibra HD. Se especializa en el segmento de propiedades comerciales.
5. Fibra Plus. Comprende un portafolio mixto.
6. Fibra Prologis. Se centra en la adquisición y administración de inmuebles destinados a actividades parques industriales.
7. Fibra Inn. Se enfoca en el sector hotelero.
8. Fibra Hotel. Se concentra en el mercado hotelero de negocios.
9. Fibra Shop. Se especializa en el mercado de centros comerciales.
10. Fibra Nova. Se enfoca en logística, manufactura, educativo y comercio.
11. Fibra Mty. Contempla el mercado de inmuebles corporativos de oficinas.
12. Fibra Terrafina. Se especializa en el sector de parques industriales de almacenamiento, manufactura ligera, entre otros).

Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS)

- **FIBRA UNO. (Primer FIBRA, 2010)**

Portal Satélite, Torre Cuarzo, Torre Mayor, HELIOS, Hilton Centro Histórico, Parks, Mítikah, Distrito Santa Fe, Fiesta Inn Aeropuerto, Fiesta Inn Santa Fe, Hilton Mítikah, Insignia Pantaco, La Vista Iztapalapa.

- **FIBRA DANHOS**

Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Lindavista, Parque Tezontle, Parque Vía Vallejo, Parque Esmeralda, Urbitec, Parque Virreyes, Torre Virreyes, Parque Alameda, Reforma 222, Toreo Parque Central, Parque Puebla, Parque las Antenas, Tepeyac.

- **FIBRA MacQuarie (FIBRAMQ)**

CityShops del Valle, CityShops Valle Dorado, Pazaragoza, Superama Grand Polanco, Tecamac Power Center.

- **FIBRA HD**

Barrio Reforma, Plaza Parque San Antonio, Plaza Lomas Verdes, Plaza Punto Chapultepec, Plaza la Pilita, Plaza Vía San Juan, Plaza Chimalhuacán, Nave Industrial Ternium, Nave Industrial Heineken, Corporativo Periférico Sur, Corporativo Bosques de las Lomas, Oficinas Bosque Real.

Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS)

- **FIBRA Plus (FPLUS)**

Espacio Condesa, Vidarte Satélite (comercial y oficinas), Proyecto I, Proyecto II.

- **FIBRA Prologis (FIBRAPL)**

ParkTres Ríos, Park Toluca, Park Izcalli, Park Grande.

- **FIBRA INN (FINN)**

Holiday Inn, Holiday Inn Express & Suites, Crowne Plaza, Straybridge Suites, Wyndham Garden, Hampton Inn by Hilton, Marriot, Aloft, Camino Real, City Express, Casa Grande.

- **FIBRA Hotel (FIHO)**

Fiesta Inn Buenavista, Fiesta Inn Ciudad Obregón, Fiesta Inn Cuautitlán, Fiesta Inn Ecatepec, Fiesta Inn Naucalpan, Fiesta Inn Perisur, Fiesta Inn Perinorte, Courtyard Vallejo, One Patriotismo, One Perisur, Fairfield Inn & Suites Vallejo, Fiesta Americana Viaducto.

- **FIBRA Shop**

Puerta Texcoco, Los Atrios, City Center Bosque Esmeralda, Urban Center Condesa.

Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS)

- **FIBRA NOVA**

Bafar, UNITEC/Laureate International (Querétaro, Guadalajara, Chihuahua), Truper (Guadalajara), Cemex (Querétaro).

- **FIBRA MTY**

Proyecto Zinc (Nuevo León), Proyecto Patria (Guadalajara).

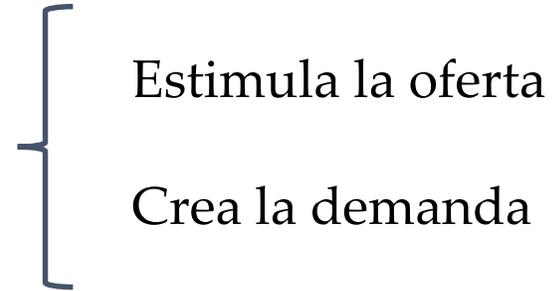
- **FIBRA Terrafina (TERRA)**

268 Propiedades industriales. Propiedades ubicadas en 31 ciudades.

Subsidio a la demanda

Derecho a la propiedad privada (incentivo central).
“vivienda como propiedad”.

Doble constructor social
(Bourdieu, 2002)



Modelo chileno de producción de vivienda
(Held, 2000; Rodríguez y Sugranyes, 2006).

Vivienda social de mercado (Shimbo, 2012).



Subsidio a la demanda

- Créditos otorgados por el INFONAVIT, 1972 - 2015

Periodo	Total de créditos	Promedio anual
1972 - 1981	288,143	28,814
1982 - 1988	462,665	66,095
1989 - 1994	545,751	90,958
1995 - 2000	856,255	142,709
2001 - 2006	1,884,510	314,085
2007 - 2012	2,955,015	492,502
2013 - 2015	1,913,537	637,845
1972 - 2015	8,905,876	207,113

Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por el INFONAVIT a través de solicitud de información mediante la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

8,905,876 créditos entre 1972 y 2015. 75.82 % 2001 - 2015

Subsidio a la demanda

Zona Metropolitana del Valle de México

- En el periodo de 2000 a 2015, sólo en los municipios del estado de México que forman parte de la ZMVM, se autorizaron la construcción de 593,810 viviendas (89.98% vivienda de interés social). Se proyectaba la llegada de 2,299,338 habitantes.
- El 52.53% se concentran en tres municipios de la ZMVM:

Huehuetoca. Año 2000: Población 38,458 – Año 2015: Población 128,486. Incremento del 234%.

Tecámac. Año 2000: Población 172,813 – Año 2015: Población 446,008. Incremento del 158%.

Zumpango. Año 2000: Población 99,774 – Año 2015: Población 199,069. Incremento del 99%.

Porcentajes de incremento poblacional en el estado de México: 23%.

- Creación de monopolios inmobiliarios

Subsidio a la demanda

Autorización de construcción de viviendas en la ZMVM por empresa inmobiliaria, 2000 - 2015

Empresa / Desarrolladora	Nº de viv.	% del total
GEO Hogares ideales y edificación, S.A. de C.V.	122,799	20.67
Desarrollos inmobiliarios SADASI, S.A. de C.V.	91,933	15.48
Consortio de ingeniería integral, S.A. de C.V.	68,438	11.52
Casas beta del centro, S. de R.L. de C.V.	48,168	8.11
Conjunto PARNELLI, S.A. de C.V.	29,846	5.02
CYD Desarrollos urbanos, S.A. de C.V.	25,345	4.26
URBI Desarrollos urbanos, S.A. de C.V.	20,031	3.37
Promotora de viviendas integrales, S.A. de C.V.	16,337	2.75
Proyectos inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.	16,201	2.72
Residencial Atizapán, S.A. de C.V.	11,622	1.95

Monopolios inmobiliarios

- Huehuetoca:
Casas beta - 46.68 %
- Tecámac:
SADASI - 68.16 %
- Zumpango
Casas GEO - 50.11 %

Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del estado de México

Reflexiones

Entender la política de vivienda como un proceso de desposesión y reproducción de capital. Financiarización de la vivienda - Bien social a activo financiero.

El Estado incentiva la dinámica inmobiliaria a partir de leyes mercantiles, normativa urbana, subsidio a la demanda, entre otros factores. El esquema es un traspaso de recursos públicos al sector privado.

Los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces actúan como mecanismos para financiar los megaproyectos en áreas centrales.

El esquema de subsidios incentiva el mercado de vivienda económica en la periferia urbana.

Reflexiones

Se han generado una serie de condiciones de la vivienda como un producto en condiciones muy adversas:

- Disciplinamiento a largo plazo - la vivienda ha sido un instrumento que mediante la financiarización se ha posicionado como un elemento central de la deuda (vidas hipotecadas - Colau y Alemany , 2012)
- Desalojos por incumplimiento de pago de crédito
- Vivienda económica en periferias urbanas – confinamiento de sectores populares en la periferia (¿una forma de control social?).
- Vivienda para sectores de altos ingresos en áreas centrales.

“Geopolítica del sector inmobiliario”. Luchas sobre territorios con el propósito del control político sobre el espacio (Büdenbender y Golubchikov, 2017).



Seminario Internacional



Facultad de Filosofía
y Letras

Capital Inmobiliario. Producción y transgresión del espacio social en la ciudad neoliberal

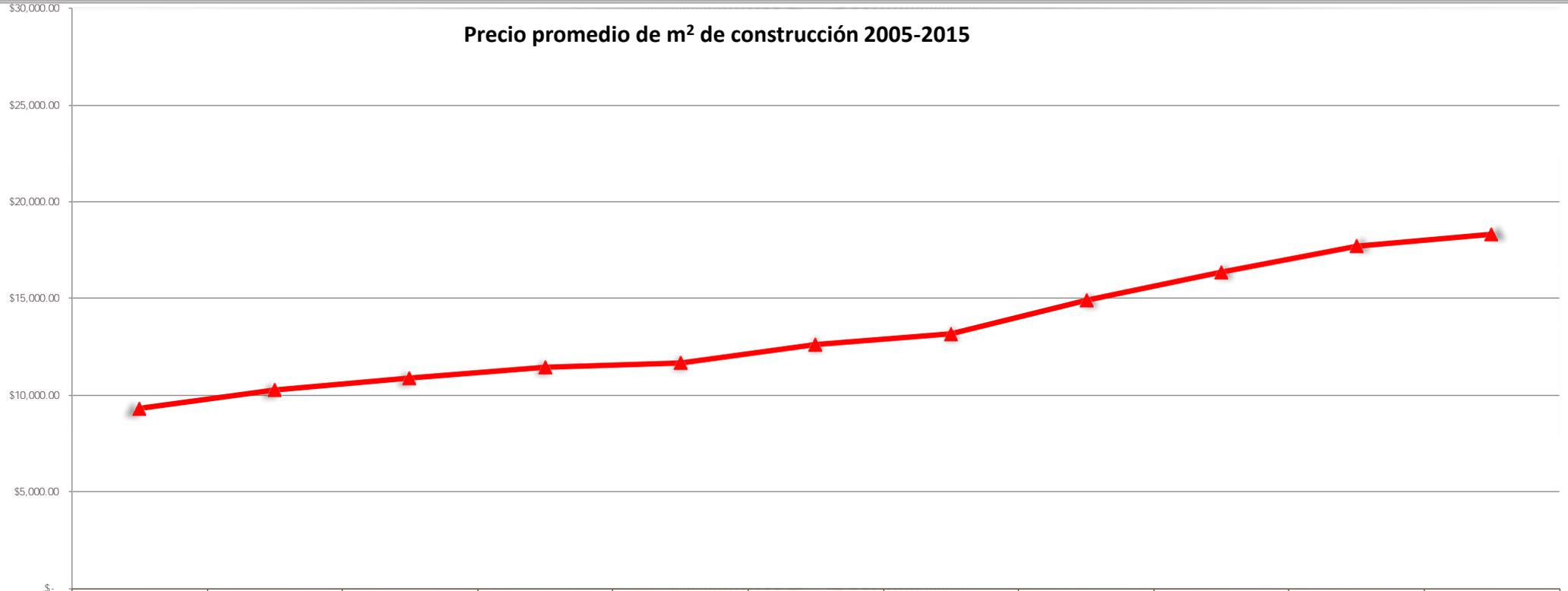
Financiarización de la vivienda como proceso de acumulación de capital



Luis Alberto Salinas Arreortua
Instituto de Geografía, UNAM
lsalinas@igg.unam.mx

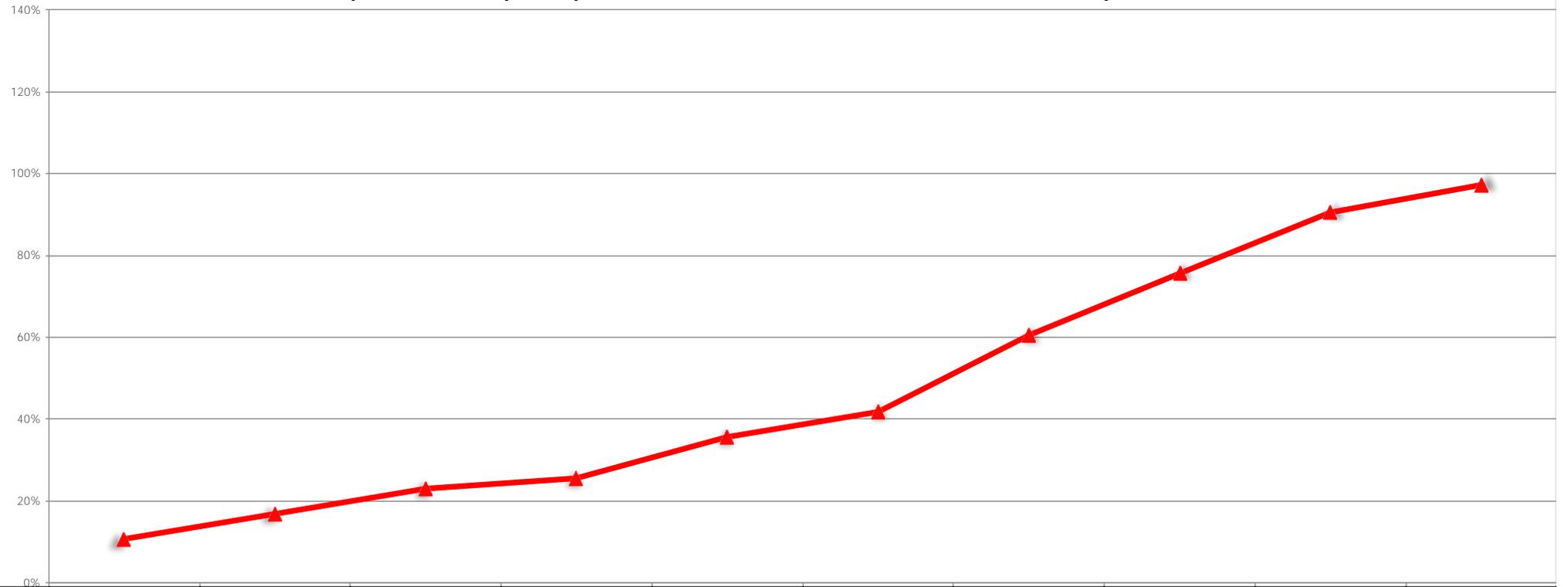
5 de Septiembre de 2018

Precio promedio de m² de construcción 2005-2015



Delegación	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
CUAJIMALPA DE MORELOS	\$13,266.98	\$15,076.41	\$15,367.99	\$16,063.53	\$16,128.89	\$16,875.30	\$16,883.53	\$20,387.35	\$21,151.02	\$24,255.19	\$26,389.63
MIGUEL HIDALGO	\$11,453.41	\$12,941.10	\$14,346.18	\$15,252.61	\$15,849.56	\$16,578.78	\$17,800.06	\$20,344.59	\$23,107.59	\$24,124.64	\$25,498.31
BENITO JUÁREZ	\$11,931.62	\$13,013.21	\$13,763.91	\$15,030.83	\$15,362.77	\$16,454.32	\$16,886.89	\$19,752.94	\$21,796.19	\$23,830.57	\$25,273.48
ÁLVARO OBREGÓN	\$11,336.07	\$11,958.07	\$12,321.65	\$12,870.18	\$13,025.76	\$14,203.62	\$15,080.54	\$16,688.51	\$18,492.78	\$20,032.42	\$22,182.54
CUAUHTÉMOC	\$9,433.79	\$10,564.01	\$11,454.37	\$12,386.23	\$12,899.01	\$13,782.73	\$14,212.98	\$16,591.78	\$18,491.73	\$19,574.26	\$19,921.02
COYOACÁN	\$9,898.58	\$10,909.46	\$11,433.09	\$11,776.45	\$12,268.53	\$13,203.84	\$14,117.02	\$15,306.17	\$16,764.14	\$18,244.55	\$19,395.79
CDMX	\$9,305.35	\$10,290.12	\$10,863.90	\$11,445.71	\$11,685.02	\$12,627.90	\$13,199.61	\$14,934.62	\$16,355.02	\$17,716.77	\$18,346.01
MAGDALENA CONTRERAS	\$10,905.18	\$12,049.56	\$12,089.48	\$12,324.01	\$12,102.78	\$12,886.81	\$13,535.19	\$14,955.57	\$15,855.79	\$16,611.29	\$17,820.59
TLALPAN	\$10,477.72	\$11,046.20	\$11,386.61	\$11,775.90	\$12,207.95	\$13,138.83	\$13,420.49	\$14,764.18	\$16,482.88	\$18,120.83	\$17,294.29
AZCAPOTZALCO	\$7,699.86	\$8,211.01	\$8,967.85	\$9,817.94	\$10,412.18	\$11,284.21	\$11,880.88	\$13,245.05	\$14,974.37	\$16,795.14	\$17,077.89
IZTACALCO	\$7,042.15	\$7,976.28	\$8,566.58	\$9,123.76	\$9,746.86	\$10,685.84	\$11,109.97	\$12,418.02	\$13,511.46	\$15,240.74	\$15,031.05
XOCHIMILCO	\$8,922.18	\$9,346.15	\$9,739.01	\$10,199.90	\$10,245.46	\$10,805.40	\$10,869.83	\$12,229.46	\$12,932.80	\$13,860.21	\$14,364.09
VENUSTIANO CARRANZA	\$7,308.14	\$8,352.86	\$9,018.38	\$9,486.21	\$10,020.50	\$10,468.69	\$10,964.60	\$12,006.52	\$12,923.94	\$14,163.79	\$14,015.41
GUSTAVO A. MADERO	\$7,144.23	\$7,614.15	\$8,204.10	\$8,755.31	\$9,141.73	\$9,973.96	\$10,400.13	\$11,702.92	\$12,577.64	\$13,656.70	\$13,446.44
IZTAPALAPA	\$6,456.18	\$7,415.29	\$7,320.47	\$7,880.61	\$8,092.55	\$8,802.60	\$9,057.68	\$9,862.52	\$10,808.48	\$11,655.60	\$11,882.31
TLAHUAC	\$6,128.37	\$6,419.96	\$7,020.33	\$7,664.41	\$7,881.98	\$8,496.32	\$8,984.93	\$9,772.03	\$10,370.20	\$11,011.78	\$11,459.95
MILPA ALTA	S/D	\$4,909.99	S/D	\$6,166.43	\$4,061.74	S/D	\$7,127.00	\$5,815.23	S/D	\$9,809.41	S/D

Incremento porcentual del precio promedio de m² de construcción acumulado con respecto al año 2005



Delegación	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
MIGUEL HIDALGO	13%	25%	33%	38%	45%	55%	78%	102%	111%	123%
AZCAPOTZALCO	7%	16%	28%	35%	47%	54%	72%	94%	118%	122%
IZTACALCO	13%	22%	30%	38%	52%	58%	76%	92%	116%	113%
BENITO JUÁREZ	9%	15%	26%	29%	38%	42%	66%	83%	100%	112%
CUAUHTÉMOC	12%	21%	31%	37%	46%	51%	76%	96%	107%	111%
CUAJIMALPA DE MORELOS	14%	16%	21%	22%	27%	27%	54%	59%	83%	99%
CDMX	11%	17%	23%	26%	36%	42%	60%	76%	90%	97%
COYOACÁN	10%	16%	19%	24%	33%	43%	55%	69%	84%	96%
ÁLVARO OBREGÓN	5%	9%	14%	15%	25%	33%	47%	63%	77%	96%
VENUSTIANO CARRANZA	14%	23%	30%	37%	43%	50%	64%	77%	94%	92%
GUSTAVO A. MADERO	7%	15%	23%	28%	40%	46%	64%	76%	91%	88%
TLAHUAC	5%	15%	25%	29%	39%	47%	59%	69%	80%	87%
IZTAPALAPA	15%	13%	22%	25%	36%	40%	53%	67%	81%	84%
TLALPAN	5%	9%	12%	17%	25%	28%	41%	57%	73%	65%
MAGDALENA CONTRERAS	10%	11%	13%	11%	18%	24%	37%	45%	52%	63%
XOCHIMILCO	5%	9%	14%	15%	21%	22%	37%	45%	55%	61%