

globales y las crisis de los mercados inmobiliarios locales siendo los contextos económicos locales los elementos que fungen como catalizadores y/o intermediarios entre la red global y muchas de las metrópolis de los países en desarrollo.

Palabras clave: ciudades globales, metrópolis, países en desarrollo, globalización, mercados inmobiliarios, crisis.

Abstract

Contemporary urban processes take place within a global cities network, to which most urban agglomerations in developing countries are related to somehow according to their productive, trade and/or consumption capabilities. Those cities have become complex metropolis in which real-estate markets have developed reflecting the urban and economic structures of cities and regions to which they belong, those markets are segmented and sensitive to both local and global economic and urban tendencies.

The 2008 global economic crisis has been described as hard one and their origins were found in the US real-estate market crisis. Although this seems to confirm what has been stated before, no arguments have been developed to explain possible diffusion effects of real-estate market crisis. Indeed, there are not enough arguments to explain the effects of global economic crisis in local real-estate market crisis. This paper suggest that although real-estate markets seem to be completely disconnected, there is an indirect linkage, which is heterogeneous (in time and space) between global economic crisis and local real-estate market crisis and local economic contexts are the key elements serving as catalysts for all kind of processes between the global cities network and most of metropolis in developing countries.

Key words: global cities, metropolis, developing countries, globalization, real-estate markets, crisis.

Introducción

El objetivo principal de este artículo es recapitular de modo conciso las argumentaciones y enfoques teóricos respecto de los procesos urbanos y – por otro lado – del papel específico de los mercados inmobiliarios en la crisis económica; a partir de ello, se ofrecen algunas interpretaciones alternativas de los procesos y tendencias económicas y de urbanización en el caso de los países en desarrollo en los que los procesos de metropolización son cada vez más significativos, en términos de la **interrelación** entre los procesos y tendencias tanto urbanas como económicas y de los mercados inmobiliarios en particular.

Consecuentemente, en este artículo, se parte de una rápida y concisa revisión de las perspectivas teóricas y fundamentalmente, de las categorías conceptuales propuestas para el estudio de los procesos urbanos. Más adelante, se reconsidera la relación entre urbanización y desarrollo. La sección siguiente presenta los argumentos elaborados respecto de la relación entre la crisis de los mercados inmobiliarios y la crisis económica mundial de 2008. A continuación, se plantean los rasgos distintivos de los mercados inmobiliarios que en el contexto de la metropolización en los países en desarrollo determinan procesos y tendencias diversas y al mismo tiempo, que son diferentes de las condiciones observadas en la crisis de 2008. Finalmente, se sintetizan los elementos teóricos que son considerados como un aporte al debate académico.

1.1. Las perspectivas teóricas respecto de los procesos de urbanización

Desde las diversas disciplinas que estudian lo urbano y las ciudades, se han planteado diversas argumentaciones orientadas a explicar la historia, situación actual y tendencias de la urbanización así como sus nexos con otros procesos sociales, políticos, económicos, etc. No es posible afirmar que exista “una” teoría de lo urbano, existiendo tantas

definiciones de ciudad como perspectivas teóricas se han desarrollado, la mayoría de las definiciones aluden a la concentración de población, recursos, procesos, etc., de hecho, para efectos de los censos y otros ejercicios prácticos relacionados con la operacionalización del concepto de lo “urbano” se ha utilizado algún umbral para el volumen de población (algunos miles de habitantes), pero esta práctica no es sino un ejemplo más de la importancia que se da a la concentración de algunos factores como parámetro esencial para la definición de lo urbano. Por supuesto, no han faltado perspectivas que proponen ir un poco más allá de la concentración poblacional, para ilustrar esto, a continuación se ofrecen algunas definiciones:

- Área Económica Funcional (AEF), o campo de desplazamientos habituales (Richardson, 1986: 206)
- Unidad compleja, compuesta de actividades y comunicaciones humanas altamente interrelacionadas, que se desarrollan dentro de ciertos espacios físicos (BID, 1984: 13)
- (Metrópolis:) Espacio en el que adquiere mayor velocidad la circulación, distribución y consumo de los bienes, servicios y los hombres (Liernur, 1991: 107)
- Las ciudades son históricamente concentraciones de poder que controlan los flujos económicos, sociales, culturales y políticos que constituyen centros de acumulación de riqueza y conocimientos (Neira, 1996: 17)
- Conjunto de edificaciones, actividades y población, agrupados y localizados en un mismo espacio. Puede distinguirse de otras formas de asentamientos en términos de la densidad de concentración de estos atributos. (Clark, 1982: 17)

Como se puede ver, existen varias escuelas y tradiciones teóricas, sin embargo, una arriesgada síntesis de las principales perspectivas teóricas podría contener dos grandes tendencias:

- a) La que a partir de un enfoque positivista, funcionalista se concentra en explicar la urbanización como una expresión físico-espacial (material, infraestructural, etc.) de procesos sociales y económicos principalmente que pueden ser caracterizados como el desarrollo de nuevos sistemas productivos y nuevas formas de organizar la vida en sociedad. Más específicamente, se ha denominado a este conjunto de procesos como la modernización de las sociedades. En tal sentido, las ciudades representan el avance y la consolidación de la modernidad como proyecto civilizatorio.
- b) La perspectiva teórica crítica, que a partir de un análisis histórico-estructural de tipo marxista, caracteriza el fenómeno urbano como la expresión espacial de los procesos de expansión del sistema capitalista, de la acumulación de riquezas y de la desposesión al mismo tiempo. En efecto, desde esta perspectiva, las ciudades son funcionales a los requerimientos del sistema económico capitalista (producción y consumo) y se consolidan sobre la base de la lógica de la propiedad privada y el uso exclusivo e intensivo del suelo.

En todo caso, las dos perspectivas o tendencias planteadas reconocen la estrecha relación con los procesos sociales, económicos, políticos, etc., y los aspectos físico-espaciales de las urbes así como sus dinámicas territoriales (tanto entre ciudades/regiones, como al interior de ellas y con su medio ambiente natural). Adicionalmente, se ha aceptado que esas relaciones son interactivas, acumulativas y complejas en diversos sentidos.

1.1.2. El hilo conductor: ciudades globales

Las múltiples conexiones entre la cuestión urbana y otros procesos sociales y económicos podrían ser explicadas siguiendo algún hilo conductor. En ese sentido, antes que formular un nuevo modelo teórico, se hace necesario vincular las teorías o modelos existentes de modo que

integralmente sea posible construir una comprensión más completa de la realidad.

Entre las propuestas teóricas que vale la pena destacar y que pueden servir como punto de partida, está la que ha sido formulada en sus inicios por Sassen (1998) que en el contexto de lo que se ha denominado como globalización, describe las estructuras sociales y económicas como basadas en una red global de ciudades (y sus correspondientes áreas de influencia), jerárquicamente ordenadas y funcionalmente vinculadas entre sí (Bobek et al, 2015). Así, la sub-valoración de los Estados – Nación y sobre-valoración de las ciudades concentra la atención en los procesos urbanos contemporáneos y en la importancia de las ciudades como espacios esenciales para la articulación de ciertos procesos clave tanto de producción, distribución y consumo como de gestión, innovación e intermediación.

Quienes han estudiado la Globalización como concepto clave para la comprensión de las dinámicas y tendencias socio-económicas de las últimas décadas han considerado algunos modelos en que las regiones sub-nacionales y no los Estados-Nación son los elementos fundamentales detrás de una nueva era de producción, distribución y consumo (Niemann, 2000). Bowles (2004) ha clasificado las teorías sobre globalización y ha identificado una perspectiva que enfatiza el rol de ciertas ciudades como importantes nodos en los que se articulan flujos de producción, riqueza y conocimiento a escala global. En este esquema, la participación y funciones de las ciudades se organiza de manera jerárquica de modo tal que no existiría ningún espacio por muy local que sea, que no se vincule con el sistema capitalista global.

Para David Harvey (2001), las ciudades operacionalizan los procesos de expansión espacial, de contracción y/o ajuste del sistema capitalista global y en ese mismo sentido Peet (1975) ha argumentado que el desarrollo del sistema capitalista desde una perspectiva geográfica no solamente tiene que ver con la extensificación y la intensificación del

modo de producción sino también con la re-localización de los recursos, las ganancias y las crisis a una escala cada vez más global. Esto último contrasta con las visiones convencionales acerca de la globalización que tienden a definirla como un proceso inevitable y generalmente asociado a importantes beneficios económicos y sociales¹. A partir de las posturas apoloéticas de la globalización, muchos gobiernos (nacionales y locales) han procurado establecer una mejor inserción en los sistemas globales. Empero, desde ciertas perspectivas críticas, se ha cuestionado el carácter supuestamente universal, inevitable y homogeneizante de la globalización, resaltando además la existencia de efectos negativos y/o perversos tanto para los países en su conjunto como para sus habitantes. Para Smith (2012), los procesos económicos tienen efectos importantes en la configuración urbana, en sus términos: “Existen dos tendencias contradictorias, inherentes a la estructura del capitalismo, que se orientan, por un lado, hacia la igualación de las condiciones y niveles de desarrollo y, por el otro, hacia su diferenciación” (Smith, 2012: 141).

Desde la perspectiva de las ciudades globales es posible plantear una explicación más precisa acerca de la vinculación entre los procesos urbanos y los económicos; al mismo tiempo, ha sido posible comprender tanto la evolución histórica de dichos procesos urbanos, como sus tendencias a futuro y sus cambiantes características (Urrutia, 2001).

El trabajo pionero de Sassen (1999, citado en Quintero, 2000) se refiere específicamente a tres ciudades (Nueva York, Londres y Tokio) lo que implica en cierta forma que tales ciudades serían las más importantes. Pradilla (2008) cuestiona el concepto de “ciudad global” de Sassen al igual que el concepto muy cercano de “ciudad-mundo” de Abramo y otros (1995, citado en Pradilla, 2008: 3). Ambos conceptos, solo pueden ser aplicables a un número limitado de ciudades. Sugiere también que las relaciones entre ciudades en el contexto de la

¹ Una revisión acerca de las teorías de la globalización, también se encuentra en el trabajo de Temkin y Veizaga (2010).

globalización nunca resultan en beneficios mutuos y por el contrario, existen resultados negativos y es posible que se consoliden situaciones de sub-ordinación y dependencia (Ibídem, pp. 2 – ss.).

En efecto, tal como se ha visto, el paradigma de la globalización ha sido cuestionado desde diversas perspectivas y parece consolidarse el consenso respecto de la necesidad de tener cautela al manejar esa teoría. Así, respecto de la manera y la medida en que las ciudades se encuentran integradas a la red global, es necesario reconocer que existe una enorme diversidad de configuraciones de la red tanto a nivel regional como nacional. En cualquier caso, en mayor o menor medida, las ciudades tenderán a vincularse a la red global aunque sea a través de circuitos secundarios y/o marginales posibilitando de ese modo la expansión del sistema capitalista.

Si se reconsidera la crítica de Pradilla, ésta implicaría el suponer que existen en el mundo tan solo dos situaciones (opuestas entre sí): global o no-global. Por su parte, el concepto de Abramo de ciudad-mundo tiene una clara correspondencia con la teoría del sistema-mundo (Wallerstein, 1976) que partiendo de dos categorías extremas (centralidad y periferia) incluye una tercera categoría intermedia que da cuenta de la existencia de nexos entre los agentes del sistema, que desde la perspectiva de Abramo, serían las ciudades. Así, existirían ciudades globales centrales y muchas otras ciudades periféricas, vinculadas entre así por medio de un conjunto de ciudades cuyo “grado de globalización” es intermedio.

Por otro lado, se ha visto que la globalización también implica efectos negativos y/o contradictorios. Para ilustrar los efectos contradictorios de la globalización, algunos autores se han referido desde hace bastante tiempo ya al problema de la dualidad de las ciudades; entre otros, el trabajo de Davis (2004) “Planet of slums”, da cuenta de la realidad actual caracterizada por la expansión urbana precaria. Otros autores sugieren que la condición de una gran parte de la población urbana puede

describirse como “vidas desperdiciadas”². Para efectos de contribuir a la búsqueda de alternativas para el cambio, se han realizado propuestas que se basan en nuevos modelos de gestión pública que buscan mayor autonomía, participación ciudadana, gobernanza, rendición de cuentas, etc.

Sin embargo, el carácter dual de las ciudades no solamente se remite a los aspectos socio-económicos. Así por ejemplo, un trabajo acerca de la ciudad dual (Borja y Castells, 2003), propone que las ciudades son esencialmente duales en la medida en que contienen realidades diametralmente opuestas que se pueden identificar espacialmente y que ilustran las tensiones y contradicciones entre la riqueza y la pobreza, lo moderno y lo tradicional pero que además son el resultado de ciertos modelos de gestión y planificación, por lo que los gobiernos responsables aparecen como agentes clave para generar y/o promover cambios esenciales en las ciudades.

A partir de lo expuesto, es posible identificar y asumir como hilo conductor, el modelo que propone la teoría de la ciudad global, es decir, asumir – en líneas generales – que la mayor parte de los procesos económicos, sociales, culturales, institucionales y políticos más importantes tanto a nivel local y nacional como a nivel regional y global, tienen lugar y están mutuamente influidos por una red global de ciudades en la que existen diversos modos de articulación tanto entre ciudades como al interior de ellas. Esta red, operacionaliza y condiciona los procesos de expansión y re-localización del capitalismo en diferentes escalas geográficas.

² Bauman (2005), observa la existencia de una cultura del desecho y explica la condición de desperdicio de la vida en la modernidad, lo que sin duda tiene que ver con el concepto marxista del “ejército industrial de reserva”, reconsiderado – entre otros – por Peet (Op. Cit., 1975: 567).

1.2. La relación entre urbanización y desarrollo

Existen varios trabajos que han explorado la relación entre urbanización y desarrollo y una buena parte de ellos sugiere que existe una relación causal directamente proporcional, o bien, que a mayor urbanización, se espera que exista un mayor desarrollo (social, económico, etc.). Tal como se ha mencionado, esta relación se ha verificado en el mundo desarrollado pero no en el caso del mundo en desarrollo (cf. Richardson, 1986; Butler, 1994; CELADE, 1996).

En efecto, la experiencia de los países en desarrollo muestra que han existido intensos procesos de urbanización que en el mejor de los casos han sido acompañados por procesos limitados de industrialización y más bien, se han generado procesos de marginalización, precarización, segregación y exclusión social (Ibídem).

Tanto más preocupante es el panorama cuanto más precisamente se toman en cuenta las tendencias en el mediano y largo plazo. Así, se espera que en breve la población urbana de los países en desarrollo sea mayor que la de los países en desarrollo lo que implicaría un incremento en la escala de los problemas urbanos actuales (Yusuf, 2007).

Las caracterizaciones de los procesos de desarrollo experimentados en el mundo en desarrollo son diversas. Algunas interpretaciones señalan que el capitalismo se desarrolló tardíamente, incompletamente, imperfectamente, dependientemente y desordenadamente. Otras lecturas enfatizan las inconveniencias de ciertos rasgos culturales o las especificidades de ciertas coyunturas nacionales. Por ejemplo, para Fajnzylber (CEPAL, 2006), el desarrollo de América Latina puede calificarse como “trunco” (p. 148).

Por otro lado, la tendencia secular del cambio demográfico, caracterizada como “transición demográfica”, tuvo lugar en el mundo en desarrollo y sucedió en algunos casos tan tempranamente como a inicios

del siglo XX y en otros casos ha sido mucho más tardía. Como se ha argumentado, la transición demográfica ha implicado la creciente urbanización de las sociedades reflejándose en cambios significativos no solamente en el tamaño / extensión de las urbes sino también en la configuración de los sistemas urbanos nacionales y regionales y también en las condiciones de vida de la población urbana.

La urbanización del mundo en desarrollo ha tenido que enfrentar las enormes limitaciones de los gobiernos a la hora de atender las crecientes demandas de infraestructura urbana (pública y de servicios) y tampoco han logrado mucho éxito los esfuerzos por articular las estructuras productivas generándose así mercados laborales limitados. Lo anterior ha consolidado la condición de pobreza y vulnerabilidad de grandes sectores urbanos.

A pesar de que las ciudades y la urbanización implican problemas estructurales y no reflejan en absoluto procesos de desarrollo, las tendencias de urbanización han permanecido en ese sentido (aunque a un ritmo decreciente) y esto se ha debido a la persistencia de niveles salariales o bien expectativas de ingreso relativamente superiores a las de las áreas rurales, lo que se ha traducido en la promoción de la migración rural-urbana (Harris y Todaro, 1970; CELADE, 1996).

En el contexto de la globalización y a partir de la teoría de las ciudades globales, es posible suponer que la correspondencia entre los procesos y las oportunidades de desarrollo con los procesos de urbanización dependerá del lugar que ocupe cada ciudad en la red global de ciudades, es decir, de la importancia, grado de articulación, situación estratégica y – en resumen – de la función de la ciudad en el contexto de la citada red global. Así, es posible suponer que cuantas más y mejores posibilidades tenga una ciudad de generar y participar de los procesos de organización, gestión y creación de riqueza, más posibilidades tendrá de ser elegida como locus de inversiones y más frecuente e intensamente intercambiará información lo que a su vez podría reflejarse en la generación de mejores

condiciones para la innovación, difusión y la competitividad. A su vez el desarrollo económico promoverá el desarrollo urbano en general estableciéndose un círculo virtuoso que influya a diversas esferas de la realidad social de la urbe en cuestión y por extensión, se esperaría algún efecto de “derrame” positivo para el conjunto de ciudades conectadas directamente a ella antes que a la red global.

Por supuesto, existen ciertos eventos como las crisis económicas que eventualmente podrían determinar un reacomodo y/o reconfiguración de la red global de ciudades. Los mecanismos a través de los cuales dichos eventos podrían actuar son diversos, así como los períodos de tiempo de reacción y reajuste.

Por lo que ha argumentado, es posible comprender que la relación entre urbanización y desarrollo socio-económico es diversa y si bien ésta relación ha sido inversa en el caso del mundo en desarrollo, en el contexto actual, es posible que eventos críticos en el sistema económico global puedan modificar la configuración y tendencias de la red global de ciudades.

1.3. La crisis mundial de 2008 y su relación con los mercados inmobiliarios

En esta sección se presentan las características de la crisis económica mundial de 2008 y se recapitulan las relaciones de ésta con los mercados inmobiliarios a partir de algunos estudios y ensayos que en su mayoría se refieren al caso de los Estados Unidos, para de ese modo, proponer una especie de generalización al respecto.

1.3.1. Acerca de los orígenes de la crisis

La historia económica ha registrado la existencia de diversos episodios de crisis a nivel mundial, unos más severos que otros,

existiendo también épocas con mayor o menor frecuencia de dichos episodios (Bordo, 2008).

La más reciente de las crisis económicas mundiales, ocurrida en 2008, ha sido también una de las más drásticas de la historia. De hecho, la crisis fue tan profunda que entre quienes la han estudiado, hay algunos que afirman que se trató de una crisis sistémica y hasta civilizatoria (Márquez y Delgado, 2011). Como quiera que sea, el proceso de recuperación de muchas economías ha sido lento y existen casos que aún hoy no pueden considerarse como “fuera de la crisis”.

Al explorar en los orígenes de la crisis, varios trabajos sostienen que los mercados inmobiliarios jugaron un papel importante. En efecto, se ha observado que la crisis se manifestó inicialmente en la ruptura de lo que se denominó como “burbuja inmobiliaria”, un auge precario en los mercados inmobiliarios que se vincularon con mercados financieros altamente especulativos (Case, 2010: 9-ss).

Aunque otras explicaciones se concentran en las deficiencias de los sistemas de regulación y control financiero, es importante reconocer el papel del mercado inmobiliario en el marco del sistema capitalista en general³ y en el caso de los procesos y tendencias de urbanización en particular.

El análisis del papel de la burbuja inmobiliaria en la crisis se ha remitido al caso de los Estados Unidos y muy poco se ha estudiado en otros casos. Sin embargo, es posible suponer que la dinámica del sector inmobiliario pudiera afectar de modo similar a otras economías y al mundo (Daher, 2013; Egan y Soos, 2013).

³ Aunque Harvey (2010) también concuerda con Case (op cit), observa que las limitaciones de los sistemas de regulación financiera también han jugado un papel importante en la crisis.

1.3.2. La crisis en los mercados inmobiliarios: contextos y alcances

Así, lo que se ha observado en el caso de los países en desarrollo es que los procesos de expansión y densificación urbana son cada vez más intensos, observándose en algunos casos un auge relativo del sector inmobiliario ya sea a nivel local o incluso nacional, involucrando las principales ciudades de cada país (Cesa, 2012).

Además, en tal contexto, las políticas públicas que pudieran desarrollarse para promover la adquisición de bienes inmuebles, podría derivar en el auge de algunos sectores de la economía dinamizándola eventualmente sobre la base de un equilibrio precario (Cesa, 2012: Daher, 2013: 47).

La urbanización en algunos países en desarrollo ha sido tan intensa que ha incidido en el incremento de los precios de los materiales de construcción, en el incremento en los precios del suelo urbano, ha generado conflictos legales-institucionales, y también ha incidido en alguna medida en los mercados financieros locales. Los nexos del sector de la construcción en auge con otros sectores de la economía han dinamizado las inversiones, incrementando la producción retroalimentando así la dinámica inmobiliaria.

En el caso específico de los Estados Unidos, el sector financiero ha alentado el desarrollo del sector inmobiliario hasta que eventualmente los créditos se hicieron más riesgosos generando inestabilidad en todo el sistema. Algunos autores han señalado que eventualmente ciertas rigideces en la política migratoria de los Estados Unidos, derivó en el rechazo o abandono de las iniciativas de inversión inmobiliaria de los migrantes lo que se tradujo en una sobre oferta de inmuebles y la imposibilidad de obtener los réditos esperados de las inversiones en el rubro (Kahn, 2008), consecuentemente, el trasfondo financiero no pudo estabilizarse y en su caída arrastró el resto de los mercados financieros y de valores.

Si bien, se puede afirmar que la crisis descrita ha tenido implicaciones ciertas, directas y significativas en diversas regiones del globo (Europa sería el ejemplo más claro), no es posible afirmar de manera tan precisa sus efectos en algunas otras regiones del mundo en desarrollo (América Latina por ejemplo). De hecho, los mecanismos específicos a través de los cuales el “contagio” de la crisis se difunde, no han sido identificados y menos aún evaluados.

1.4. Interacciones entre mercados inmobiliarios y dinámicas urbanas en el mundo en desarrollo

Esta sección explora las posibles interacciones entre los mercados inmobiliarios en el marco de la red global de ciudades destacando los cambios esenciales en las dinámicas urbanas en el mundo en desarrollo.

1.4.1. Nuevos patrones urbano-residenciales: transiciones desde la pre-modernidad hasta la pos-modernidad

La tendencia generalizada de crecimiento de ciudades que históricamente han sido importantes en el contexto nacional y regional, además de reflejarse en la consolidación de sistemas urbanos nacionales con una clara primacía urbana, ha implicado una mayor complejidad en los procesos urbanos dando lugar a un fenómeno denominado como “metropolización” que ha implicado entre otras cosas, la emergencia de nuevos patrones urbano-residenciales caracterizados por el abandono progresivo de las formas tradicionales (pre-modernas) de residencia, lo que incluye aspectos como los de la tenencia, el diseño arquitectónico y urbanístico⁴ y hasta las formas de concebir y experimentar la vecindad, es decir, cambios en la concepción de los espacios públicos y privados (Vidal, 2010).

⁴ C.f. Capel (2003).

En efecto, no ha sido tan solo la escasez relativa del suelo urbano sino también la necesidad de readecuar los esquemas valorativos individuales de modo tal que sea posible enfrentar la complejidad urbana emergente y optar por nuevas condiciones tales como el anonimato y la diversidad y lo que ello conlleva, es decir, una creciente rapidez en los procesos y las necesidades de adaptación: en la identidad, en la participación, en la movilidad, etc.

En el contexto global se ha propuesto la existencia de un proceso de globalización cultural, referido a la estandarización de patrones culturales, valores, instituciones, etc. (Ritzer, 1998) Otras perspectivas enfatizan la creciente aceptación y tolerancia del otro, promoviendo así la formación de sociedades multiculturales y mentalidades cosmopolitas. Desde cierto punto de vista, se ha sugerido que se trata de una tendencia hacia una sociedad posmoderna cuyas especificidades no dejan de ser difusas.

En todo caso, las ciudades del mundo en desarrollo y en particular, las metrópolis han experimentado importantes cambios en los patrones de residencialidad, los mismos que no dejan de ser diversos en su sentido y profundidad tanto entre ciudades como al interior de las mismas.

1.4.2. Elementos para el estudio de los mercados inmobiliarios

Teniendo en cuenta los cambios arriba descritos, las metrópolis del mundo en desarrollo han visto ciertos ajustes en sus mercados inmobiliarios⁵. Así, uno de los primeros efectos ha sido la segmentación de los mercados inmobiliarios, surgiendo por un lado sectores de alcance global, vinculados grandes desarrollos inmobiliarios y orientados a una población de elevados niveles de ingreso. Por otro lado, se han desarrollado sub-mercados inmobiliarios de tipo más bien local, tendiente

⁵ Uno de los pocos estudios respecto de los tipos de mercado al interior de las urbes es el de Altuzarra y Esteban (2010).

a la informalidad o vinculado con procedimientos no del todo legales y orientados más bien a la población con menores niveles de ingreso.

A su vez, las particularidades de los mercados inmobiliarios han sido influidas por los cambios en las estrategias y los mecanismos a través de los cuales se configura la demanda de vivienda. En este sentido un documento reciente del Banco Interamericano de Desarrollo propone abandonar las aspiraciones tradicionales orientadas a la adquisición de un bien inmueble y sugiere que la estrategia de alquilar la vivienda es una alternativa adecuada para resolver el problema de déficit de vivienda en algunos países de la región (Blanco, Fretes y Muñoz, 2014). El alquiler, la autoconstrucción y otros tipos de estrategias junto con los programas y políticas de vivienda social promovidas por el estado y las regulaciones al respecto, limitan el campo de los mercados inmobiliarios formales e informales.

Finalmente, los ciclos de auge y depresión de los mercados inmobiliarios así como su relación con el desempeño macroeconómico nacional y regional están relacionados. Para Daher (2013), el mercado inmobiliario juega un papel central en la economía ya que articula el sector financiero con el sector real por lo que podría provocar tanto el crecimiento de la economía como la recesión de la misma (p. 1-2).

1.5. Elementos teóricos que aportan a los marcos teóricos existentes y modelos correspondientes

La vivienda como bien que se consume, posee ciertas características que requieren un análisis particular: Por un lado es un bien duradero y dependiendo de sus especificidades, su adquisición implica la orientación de una parte importante de los ingresos de las familias. Por otro lado, tanto las características técnicas de la vivienda, como su localización (y las condiciones del entorno) son factores importantes a la hora de la elección de una vivienda. Aún más, se ha observado que tanto el tipo de vivienda demandada como su localización preferente, han ido cambiando

en el tiempo y en función de diversos procesos sociales, económicos, culturales, etc., de modo tal que si bien es posible afirmar que existe un patrón convencional y general de vida urbana y de vivienda, en el ámbito de contextos más locales, existe en realidad una diversidad notable de demandas. El proceso de urbanización moderna ha pasado desde un énfasis en los predios extensos y las viviendas unifamiliares aisladas hacia nuevos esquemas, más densos y formas de propiedad compartida. La transición también ha implicado la mayor relevancia del anonimato como valor para la vida urbana.

Por otro lado, la demanda de vivienda ha implicado ciertos cambios en la racionalidad del consumo de la vivienda, misma que no necesariamente debe ser comprada sino también puede ser alquilada (Blanco et al, 2014).

Además, es importante mencionar que aunque teóricamente se ha supuesto la existencia de mercados inmobiliarios tan extendidos que incluyen todas las viviendas, en realidad esto no ha sucedido en el caso de la urbanización en países en Desarrollo, donde la demanda de vivienda ha sido atendida de diversas maneras y sin necesidad del mercado. En efecto, desde las políticas públicas orientadas a la provisión de vivienda social hasta los procesos de auto-construcción, una gran parte de la demanda en el mundo en desarrollo ha pasado por alto el mercado inmobiliario formal.

Respecto del mercado inmobiliario formal vale la pena notar que éste se encuentra críticamente influido por problemas como la información imperfecta y/o asimétrica lo que da lugar a lógicas especulativas en la formación de precios.

Al interior de este mercado formal, los procesos de producción de vivienda, es decir, los proyectos de desarrollo inmobiliario han sido determinados por las condiciones del contexto macro-económico pero

también por la evolución y los niveles de los precios de los materiales de construcción

Así, al retomar el panorama completo de la urbanización en el mundo en desarrollo, se puede constatar que entre los dos extremos que son por un lado el mercado inmobiliario formal y por el otro, las iniciativas de auto-construcción en terrenos usualmente adquiridos informal y hasta ilegalmente, existe una diversidad de formas en que la oferta y la demanda inmobiliaria se encuentran. Esta diversidad refleja de alguna manera los rasgos estructurales de la sociedad y las ciudades, y dichos rasgos resultan correspondientes entre sí, es decir, las opciones que puede tener un hogar para atender su necesidad de vivienda son correspondientes con sus condiciones socio-económicas y con determinados espacios en la ciudad.

¿Pero cuáles son las implicaciones de este sistema? Cualquiera podría estar tentado a concluir que se trata de un sistema eficaz de equilibrio entre demanda y oferta. Sin embargo, es importante notar que se trata de un sistema eficaz en la reproducción del orden dominante, es decir, la reproducción de los consabidos procesos de urbanización sin desarrollo que permiten contener y manejar los inherentes problemas de pobreza, vulnerabilidad y marginación⁶.

En todo caso, las posibles soluciones no necesariamente pasan por la ampliación del mercado formal ni por la gestión de sus imperfecciones. El desafío para la política pública consiste en implementar mecanismos que amplíen y diversifiquen las opciones de los hogares de modo tal que independientemente de su condición socio-económica, éstos puedan acceder a viviendas de tipo adecuado. Al mismo tiempo, otro desafío no solamente para los gobiernos sino también para las comunidades urbanas, consiste en construir y mantener entornos urbanos que

⁶ Desde una perspectiva crítica, se han caracterizado estos aspectos como resultado de un modelo específico de política: el neoliberal (Méndez, 2012).

promuevan la inclusión e integración social de modo tal que la localización de la vivienda sea prácticamente irrelevante.

1.6. Re-consideraciones teóricas acerca de la urbanización en los países en desarrollo

A lo largo del documento se ha argumentado acerca de la existencia de una red global de ciudades y de las tendencias y transformaciones urbanas haciendo énfasis en el caso del mundo en desarrollo. Por otro lado, se ha descrito la conexión entre la crisis económica mundial de 2008 y la crisis en los mercados inmobiliarios, abundando en torno a la complejidad de analizar dichos mercados.

Por otro lado, se ha sugerido que el nexo entre las dinámicas urbanas en la red de ciudades globales y la dinámica de los mercados inmobiliarios depende de diversos factores entre los que se cuentan: el rol y la importancia de cada ciudad en la red global, la escala y/o magnitud del mercado inmobiliario y el grado en el que se vincula y/o depende de dinámicas y circuitos económicos globales.

En tal sentido, la difusión de las crisis económicas, en particular, de aquellas asociadas a las crisis de los mercados inmobiliarios no necesariamente es automática ni se reproduce con la misma intensidad que la crisis original y – dependiendo de las posibilidades de acción de los respectivos gobiernos – sería posible atenuar los impactos de la crisis.

En resumen, según se ha visto, el auge o crisis de los mercados inmobiliarios y en general, sus trayectorias han de tener un impacto mayor cuanto más conectada se encuentre la economía urbano-regional con los procesos económicos de orden mundial / global. Asimismo, los efectos al interior de las ciudades podrían ser muy diferentes entre sí.

Si bien existen algunos estudios aislados que indirectamente han trabajado la compleja relación entre los mercados inmobiliarios y las

dinámicas urbanas, no existen aún propuestas teóricas que expliquen sus nexos o los procesos que conectan – por ejemplo – las tendencias globales de la economía con las tendencias de mercados inmobiliarios particulares en las ciudades más o menos globales del mundo en desarrollo. En ese sentido, este documento solo pretende aportar al debate teórico a través de las argumentaciones y reflexiones realizadas.

Por supuesto, los avances en la comprensión de la problemática planteada requieren todavía más esfuerzos investigativos. Del mismo modo también se hace necesario intentar vincular las nuevas comprensiones con lo que podría denominarse “lineamientos de política pública”, orientados a procurar la construcción de ciudades y sociedades más inclusivas y menos desiguales.

Bibliografía

ABRAMO, P. y otros. (1995). *La ville-monde aujourd'hui*. En *Futur Antérieur* No 30/31/32. Paris: L' Harmattan.

AGUILAR, A. (2002). *Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto en Ciudad de México*. Revista EURE (Vol. XXVIII, N° 85), pp. 121-149, Santiago de Chile, diciembre 2002.

ALTUZARRA, A. y M. ESTEBAN. (2010). *Identificación de submercados de vivienda en España*. Revista de métodos cuantitativos para la economía y la empresa 10, pp. 19-42.

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO – BID. (1984). *Proyectos de Desarrollo Urbano (planificación e Implementación)*. México: Ed. LIMUSA.

- BLANCO, A.; FRETES, C. y A. MUÑOZ. (2014). *Se busca vivienda en alquiler: opciones de política para América Latina y el Caribe*. Monografías del BID 181, Washington DC: BID.
- BOBEK, V.; MACEK, Anita y P. JANKOVIC. (2015). *Cities in the global economy*. Bookboon.
- BORDO, M. (2008). *An historical perspective on the crisis of 2007-2008*. NBER Working Paper 14569, Cambridge: National Bureau of Economic Research.
- BORJA, J. y M. CASTELLS. (2003). *Local y global, la gestión de las ciudades en la era informática*. Madrid: Taurus.
- BOWLES, P. (2004). *Globalization and Neoliberalism: A Taxonomy and some Implications for 'Anti-Globalization'*. Inaugural Surendra Patel Lecture in International Development studies. Halifax – Canada.
- BUTLER, J. (1994). *Geografía Económica*, México: Ed. LIMUSA.
- CASE, K. (2010). *Housing, land and the economic crisis*. Land Lines January 2010, Lincoln Institute of Land Policy.
- CAPEL, H. (2003). *Redes, chabolas y rascacielos. Las transformaciones físicas y la planificación en las áreas metropolitanas*. Mediterráneo Económico 3.
- CELADE. (1996). *Impacto de las Tendencias Demográficas sobre los Sectores Sociales de América Latina*. Santiago de Chile: CELADE.
- CEPAL. (2006). *Fernando Fajnzylber. Una visión renovadora del desarrollo de América Latina*, Libros de la CEPAL 92, Santiago de Chile: CEPAL – Naciones Unidas.
- CESA, B. A. (2012). *Housing cycles and macroeconomic fluctuations: A global perspective*. IBD Working Paper Series, 343.
- CLARK, D. (1982). *Urban Geography (An Introductory Guide)*. UK: Croom Helm.

- DA CUNHA, J. M. (2009). *Urban growth and population mobility in Latin America*. En Suzana Cavenaghi (Ed.) *Demographic transformations and inequalities in Latin America*, ALAP, Serie de Investigaciones 8, Río de Janeiro.
- DAHER, A. (2013). *El sector inmobiliario y las crisis económicas*, EURE Vol. 39 No 118, pp. 47-76.
- DAVIS, M. (2004). *Planet of Slums*. New Left Review 26, pp. 5-34.
- EGON, P. y P. SOOS. (2013). *Bubble economics. Australian Land Speculation 1830-2013*. UK: World Economics Association.
- HARRIS, J. y M. TODARO. (1970). *Migration, Unemployment & Development: A Two-Sector Analysis*. American Economic Review, Marzo 1970; 60(1) pp.126-42.
- HARVEY, D. (2001). *Spaces of capital, towards a critical geography*, Routledge, New York.
- _____ (2010). *El enigma del capital y las crisis del capitalismo*. Madrid: Akal.
- KAHN, J. (2008). *What drives housing prices?*. Staff Report No 345, Federal Reserve Bank of New York.
- LIERNUR, F. (1991). *Réquiem para la Plaza y la Fábrica*. Nueva sociedad N° 114, 105-112.
- MÁRQUEZ, H. y R. DELGADO. (2011). *Signos vitales del capitalismo neoliberal: imperialismo, crisis y transformación social*, *Estudios Críticos del Desarrollo*, Vol. 1, No 1, p. 11-50.
- MÉNDEZ, R. (2012). *Transformaciones económicas de la metrópoli neoliberal en América Latina y Europa: tendencias comunes vs. trayectorias locales*. En CAIRO, H.; CABEZAS, A.; MALLO, T.; CAMPO, E. y J. DEL CARPIO. *XV Encuentro de Latinoamericanistas Españoles*, Nov 2012, Madrid - España. Trama editorial; CEEIB, pp.796-805.

- NEIRA, E. (1996). *Hacia un Nuevo Paradigma Urbano*. En *Segundo foro del Ajusco: El Desarrollo Sustentable y la Metrópolis Latinoamericanas*. México: ECM
- NIEMANN, M. (2000). *A spatial approach to regionalisms in the global economy*. Hampshire: Macmillan.
- PEET, R. (1975). *Inequality and Poverty: A Marxist-Geographic Theory*. Annals of the Association of American Geographers, Vol. 65, No. 4 (Dec., 1975), pp. 564-571.
- PRADILLA, E. (2008). *¿Existen ciudades globales en América Latina?*, Ciudades 77, enero-marzo 2008.
- QUINTERO, S. (2000). Reseña de: *La ciudad global: Nueva York, Londres, Tokio*. De Saskia Sassen, *Economía, Sociedad y Territorio* Vol II, No 7, pp. 575-578.
- RICHARDSON, W. H. (1986). *Economía Regional y Urbana*, Ed. Alianza, España.
- RITZER, G. (1998) *The McDonaldization Thesis – Explorations and Extensions*. California: Sage Publications.
- ROBERTS, B. (1989). *Urbanization, migration and development*. Sociological Forum Vol. 4 No 4, pp. 665-691.
- SASSEN, S. (1998). *Ciudades en la Economía Global: enfoques teórico y metodológicos*. EURE N° 71, Santiago de Chile.
- SASSEN, S. (1999). *Ciudades globales: Nueva York, Londres y Tokio*. Buenos Aires: Eudeba.
- SOJA, E. (2008). *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid: Traficantes de Sueños.

- SMITH, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*, Madrid: Traficantes de sueños.
- TEMKIN, B. y J. VEIZAGA. (2010). *The Impact of Economic Globalization on Labor Informality*. New Global Studies, Vol. 4, Issue 1.
- URRUTIA, V. (2001). *Las ciudades globales: Redes y regiones urbanas*. Azkoaga 11, 2001, pp. 491-499.
- VIDAL, S. (2010). *Las ciudades valladas y su relación con el entorno. Una aproximación a las transformaciones socio-territoriales de la expansión metropolitana de Buenos Aires*. En VIDAL, S. y R. PERAHIA (Comp.). *Cuestiones territoriales en la región metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: FADU- Nobuko Editorial, 2010, p. 57-67.
- WALLERSTEIN, I. (1976). *The Modern World System*. New York: Academic Press.
- YUSUF, S. (2007). *About urban mega regions*. World Bank Policy Research Working Paper, 4252. Washington DC: World Bank.