

Construyendo circuitos de inversión: Desarrolladores inmobiliarios y desigualdades socio-territoriales bajo la financierización subordinada en Argentina

Agustín David Wilner (Departamento de Sociología e Investigación Social, Università degli Studi di Milano-Bicocca y Departamento de Geografía y Turismo, KU Leuven)

En años recientes, la vivienda en propiedad ha descendido fuertemente en las principales ciudades de Argentina, mostrando una marcada distancia entre la producción de vivienda y la estructura de tenencia (Palumbo, 2023; Peresini & Gargantini, 2024; Wilner et al., 2025). Esta tendencia se alinea con ciudades del Norte Global, donde diversos autores marcan el retroceso de la vivienda en propiedad y el creciente rol de la vivienda en procesos de estratificación social, así como la determinación de las dinámicas del mercado de vivienda a través de la concentración de la riqueza (Arundel & Ronald, 2021; Hochstenbach, 2025; Hochstenbach & Aalbers, 2023; Smith et al., 2022).

En este contexto, el capital financiero-inmobiliario surge frecuentemente como un elemento para explicar las crecientes desigualdades en vivienda y la concentración de la riqueza en términos habitacionales (López, 2020; Peresini & Gargantini, 2024). A nivel global, variados estudios han caracterizado el fenómeno como la financierización de la vivienda y del desarrollo urbano, marcado por la transformación de la vivienda en un vehículo de inversión y por la introducción de lógicas financieras en la producción de la ciudad (por ejemplo, Aalbers et al., 2020; Fields, 2017; Guironnet & Halbert, 2014; Rutland, 2010).

Esta perspectiva ha sido retomada por autores de Latinoamérica, quiénes destacan el rol del Estado en la facilitación de megaproyectos para atraer inversores internacionales (Hidalgo et al., 2007; Lukas & Durán, 2020; Mosciaro & Pereira, 2019), o a través de la implementación y reformulación de políticas de vivienda (Shimbo et al., 2022; Socoloff, 2020), el rol de inversores institucionales en los mercados de vivienda (Cattaneo Pineda, 2011; Gasca Zamora & Castro Martínez, 2021; Sanfelici & Magnani, 2022), así como el accionar de grupos económicos con ramas de desarrollo inmobiliario (Rufino, 2023; Sanfelici, 2025; Socoloff, 2018).

Sin embargo, a excepción de Socoloff (2020), la mayoría de estos antecedentes no consideran cómo la inserción periférica de la región condiciona el desarrollo del proceso de

financierización. Aunque reconocida en la literatura como financierización subordinada (Aalbers et al., 2020; Alami et al., 2023; Bonizzi et al., 2020; Büdenbender & Aalbers, 2019), esta perspectiva ha sido escasamente integrada al abordaje del proceso de financierización de la vivienda. Brevemente, la financierización subordinada se caracteriza por la dependencia de flujos de capital globales y la necesidad de ofrecer mayores tasas de interés para atraerlos, así como un menor poder de compra por parte de las monedas de países periféricos (Bonizzi et al., 2020), con importantes consecuencias sobre el proceso de financierización inmobiliaria.

En Argentina, la condición subordinada impacta profundamente sobre los procesos de urbanización, a partir de las restricciones financieras como, por ejemplo, la inestabilidad en la provisión del crédito hipotecario y su bajo impacto en el financiamiento de la vivienda. No obstante, esto no ha impedido el funcionamiento del mercado inmobiliario como un refugio de valor, aun en formas financieramente desintermediadas (Amoretti & Del Río, 2023; Baer & Kauw, 2016; D'Avella, 2019, 2013; Socoloff, 2019). Estos antecedentes apuntan al funcionamiento de circuitos de inversión que “especializan el ahorro” (D'Avella, 2013). Tal como se señaló más arriba, estas prácticas se ubican como el reverso de las crecientes desigualdades en el acceso a la vivienda, a partir de su transformación en un activo de inversión.

En este marco, este trabajo propone interrogar las prácticas y racionalidades de desarrolladores inmobiliarios en Argentina en la posconvertibilidad. A partir de 25 entrevistas con desarrolladores y funcionarios públicos en distintas regiones y ciudades de Argentina, esta presentación—enmarcada en la realización de una tesis doctoral en curso—aborda cómo el modo en que los desarrolladores estructuran su práctica impacta sobre la producción de vivienda como un activo de inversión y su impacto sobre la (re)producción de desigualdades socioterritoriales. Esta presentación, además, incluye el análisis de documentos financieros disponibles para identificar cómo los desarrolladores facilitan la integración de la tierra urbana con el capital financiero. A partir de este abordaje, este avance conecta las prácticas de inversión y de desarrollo inmobiliario con la producción y expresión de desigualdades socioterritoriales a partir del estudio del universo de actores intervinientes en el desarrollo inmobiliario. Además, se conectan las prácticas con las características predominantes de la economía política Argentina, a fin de dar cuenta de cómo las restricciones estructurales se manifiestan en la producción del espacio.

Aunque no es abordado explícitamente, la ponencia considera cómo marco la política urbana y económica, focalizando sobre cómo esta contribuye a la transformación de la vivienda en un activo de inversión. Por ejemplo, se destaca la interrelación entre controles cambiarios y la dolarización del mercado inmobiliario y su efecto sobre la producción de vivienda en determinadas ubicaciones. Además, se consideran los efectos de políticas empresarialistas en la producción de un contexto favorecedor de las necesidades de los inversores (Cuenya, 2016; Di Virgilio & Guevara, 2014).

Si bien existen antecedentes en nuestro país sobre las prácticas y estrategias de desarrolladores, estos se suelen enfocar en el abordaje de empresas particulares y su impacto directo en transformaciones urbanas (Bernabeu & Navarrete, 2020; Capdevielle, 2016; Cisterna & Capdevielle, 2015; Feld, 2021; Kozak & Feld, 2018), o más ampliamente en el accionar de las grandes empresas y sus vínculos con el capital financiero (Socoloff, 2015, 2018, , 2019, 2024). Por el contrario, este trabajo se focaliza en las prácticas de desarrolladores de distintas escalas para crear y sostener circuitos de inversión. De esta forma, discute con la literatura académica sobre la financierización de la vivienda, contribuyendo a través del abordaje de la pregunta sobre si es posible la transformación de la vivienda en un activo financiero aun en condiciones de severas restricciones financieras.

Para ello, la presentación aborda la financierización desde una perspectiva sociológica de las prácticas. Partiendo de la base de que la financierización es determinada por la apertura de canales de extracción de renta, antes que por el uso de instrumentos específicos (Fernandez & Aalbers, 2020), esta perspectiva conceptualiza la financierización como un marco cognitivo (Best & Paterson, 2010; Sum & Jessop, 2013). De esta forma, la ponencia moviliza una visión amplia de la financierización como la creciente influencia de actores, prácticas, narrativas y motivos financieros en distintos niveles que producen transformaciones estructurales en hogares, empresas y el Estado (Aalbers, 2019). Esta visión es complementada desde la sociología de los mercados, conceptualizando la construcción de activos de inversión como una práctica de los desarrolladores frente a barreras para el intercambio, la competencia y la producción (Fligstein y Dauter, 2007).

De esta forma, las prácticas de los desarrolladores son conceptualizadas a partir de la noción de *dispositivos de mercado*, definidos como ensamblajes materiales y discursivos que intervienen en la construcción de mercados (Callon & Muniesa, 2005; Muniesa et al., 2007), tales como las formas de valuación, cálculo e intercambio. Entendidos de esta forma, estos dispositivos no son neutrales sino que movilizan ciertas subjetividades—en este caso,

respecto de la producción de la vivienda— e impactan sobre la estructuración de los mercados (Fligstein & Calder, 2015; Velthuis, 2021). En particular, esta perspectiva es aplicada a la construcción de la vivienda como un activo de inversión, aun en contextos no mediados financieramente, para explorar cómo racionalidades financieras se insertan en la producción del espacio urbano y afectan a la (re)producción de desigualdades sociourbanas.

Crucialmente, la ponencia destaca cómo estos dispositivos conllevan lógicas específicas de territorialización que favorecen ciertas partes de la ciudad y públicos determinados, influyendo así sobre la producción de la vivienda y su desconexión de las necesidades de la población en general. Por ejemplo, se destaca cómo la racionalidad financiera aplicada a la producción de la vivienda resulta en la concentración en las áreas más rentables de las ciudades, en la especulación y manejo temporal de la tierra, y en la predominancia de una tipología única para favorecer la reventa.

A través de esta perspectiva teórica y del análisis del material empírico, la ponencia contribuye con un abordaje innovador a la práctica de los desarrolladores inmobiliarios. De esta forma, aborda prácticas como la constitución de fondos de preventa, el intercambio de la tierra o la creación de circuitos localizados de inversión para atraer inversores y producir ganancias asentadas en la transformación del territorio. Además, se explora cómo la producción inmobiliaria se conecta con industrias extractivas en regiones específicas. Aquí, puntualiza sobre cómo los desarrolladores median los procesos de urbanización asociados a dichas industrias (ver, por ejemplo, Arboleda, 2020) y cómo estos vínculos facilitan la transformación de la vivienda en un activo de inversión a partir de la conexión del capital inmobiliario, financiero e internacional. Finalmente, el trabajo examina cómo algunos desarrolladores, aquellos de mayor escala, resultan capaces de transformar la vivienda en un activo financiero, facilitando su circulación en los mercados a través de la mediación formal de actores financieros.

Por último, este abordaje contribuye a situar a Argentina en el contexto internacional como un caso de financierización inmobiliaria subordinada. Además, asocia los patrones y circuitos de inversión con la producción del espacio urbano y las desigualdades socioterritoriales. De esta forma, combina aportes de la sociología económica, urbana con las contribuciones de otras disciplinas como la economía política y la geografía económica para abordar cómo la creación de circuitos de inversión con asiento en el espacio urbano subordina los procesos de urbanización a la valorización del capital. Además, la ponencia ofrece una conceptualización sociológica de la financierización inmobiliaria, que permite

sobrepasar las limitaciones de definiciones estrictamente basadas en el desarrollo institucional de los mercados financieros, frecuentemente adaptadas a los estándares del Norte global. Así, el estudio contribuye a la visualización de los procesos subyacentes al incremento de las desigualdades en el acceso a la vivienda.