

Proyecto
Financiarización de la vivienda. Consecuencias del proceso de
financiarización en la
vida cotidiana
(Síntesis)

Responsable:
Luis Alberto Salinas Arreortua
Instituto de Geografía

El mercado formal de vivienda, desde la década de los setenta hasta finales de los años ochenta del siglo XX, se caracterizó por la participación casi exclusiva de los fondos públicos en todo el proceso productivo. A fines de los ochenta y, de manera particular, en los primeros años de la década de los noventa, se realizaron reformas importantes que impactaron en materia de vivienda y de regulación de suelo (reformas al artículo 115º y 27º constitucional). Aunado a lo anterior, se implementaron modificaciones en el funcionamiento de las instituciones públicas de vivienda y se privatizaron los bancos. Todo ello, y con la implementación del Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda en 1993, generaron las bases para la promoción privada de vivienda, lo que se le ha conocido como Estado facilitador (Puebla, 1999; Esquivel, 2006). A principios del presente siglo, con el respaldo de instituciones como la Sociedad Hipotecaria Federal, se dinamiza el mercado formal de vivienda económica, mediante créditos a las constructoras de vivienda y ampliando los créditos hipotecarios por parte de los fondos públicos. Esto, aunado a la generación de instrumentos bursátiles (que han dado origen a los Fideicomisos de Bienes Raíces o la titulización de Bonos Respaldados por Hipotecas), forman parte del proceso de financiarización.

Este proceso puede haber incidido en la expansión del mercado formal de vivienda, basado en la deuda hipotecaria, trayendo consigo diversas consecuencias en la vida cotidiana de las familias, por lo cual el presente proyecto de investigación tiene como objetivo analizar las características del proceso de financiarización de la vivienda, de manera particular a partir de los Bonos Respaldados por Hipotecas (BRH) emitidos por los fondos públicos y, de manera particular, las consecuencias en la vida cotidiana de las

familias endeudadas (sumado a un momento coyuntural que fue la pandemia Covid-19), quienes en algunos casos, además de modificar las pautas de consumo y comportamiento se han visto en la necesidad de reestructurar sus créditos e incluso han perdido las hipotecas que habían adquirido.

Las preguntas que guían la presente investigación son: ¿Cuáles son las características del proceso de financiarización de la vivienda en México? ¿De qué manera ha incidido el proceso de titulación de Bonos Respaldados por Hipotecas en la dinámica del mercado formal de vivienda? ¿Cuáles son las principales consecuencias en la vida cotidiana de las familias que adquieren un crédito hipotecario? Estas preguntas pretenden aportar reflexiones sobre los elementos más destacados del proceso de financiarización en México y sus consecuencias en la vida cotidiana.

En el contexto anglosajón y, en aquellos países que tuvieron fuertes repercusiones de la crisis inmobiliaria del 2008 (como en España), se han desarrollado trabajos al respecto, sin embargo, son muy escasos los estudios que realizan dicho análisis para el contexto latinoamericano. Por lo cual, este análisis permitirá dimensionar las problemáticas generadas por la financiarización de la vivienda en la vida cotidiana de las familias, que han adquirido un crédito hipotecario como única vía para acceder a una vivienda.

Para cumplir con los objetivos propuestos se requiere de un trabajo metodológico que incluya información cuantitativa y cualitativa. Para hacer frente a las tres instancias de análisis en la presente investigación se requiere realizar una revisión sobre la normativa que ha permitido el despliegue del proceso de financiarización en México, y realizar una revisión rigurosa sobre la emisión de los BRH, emitidos por el INFONAVIT y de FOVISSSTE. Además, se buscará dialogar con representantes de los fondos públicos de vivienda, responsables de la emisión de los BRH para conocer su opinión respecto a la importancia que refieren dichos instrumentos en la capitalización de los fondos públicos. También será necesario un trabajo cualitativo, el cual, mediante entrevistas semiestructuradas a familias endeudadas, permitan discutir las consecuencias en la vida cotidiana.