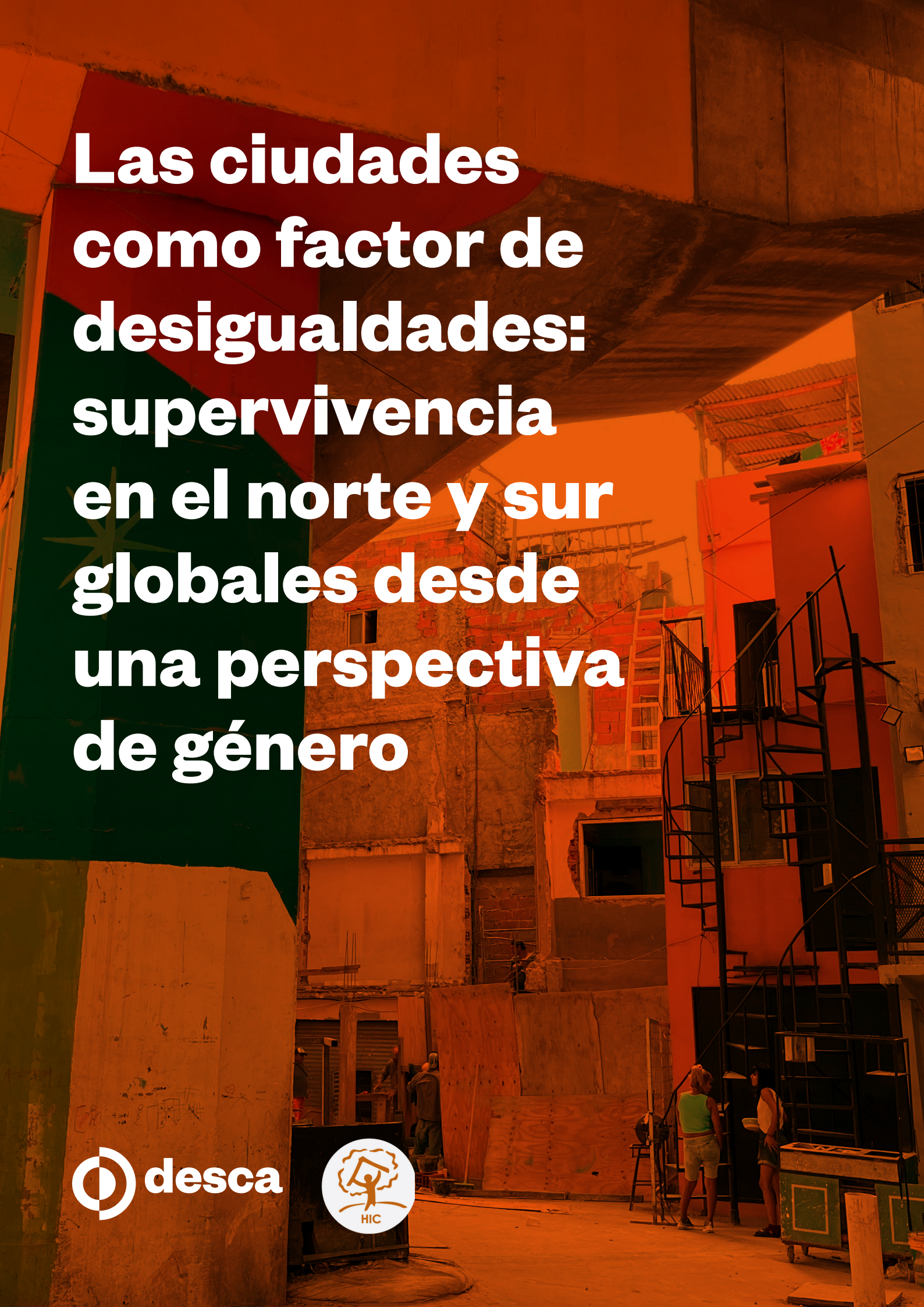
Las ciudades como factor de desigualdades: supervivencia en el norte y sur globales desde una perspectiva de género



desca

HIC

Autoría:
Ahmed Mansour Ismail
Maha Ahmed
Ibrahim EzzEldin
Nedra Obba
Miguel Ruiz Díaz-Reixa
Lucía Delgado Ramisa
Lucía García Muñoz
Silvia Emmanuelli
Isabel Zerboni
Laura Linares
Alma Doglio

Editoras:
Joseph Schechla
Lucía Delgado Ramisa
Lucía García Muñoz

Revisión:
Lucía Delgado Ramisa
Irene Escorihuela

Diseño y maquetación:
Ananda Ortiz Duran

Edición y coordinación:
Observatori DESCA

Fecha:
Febrero 2026

Agradecimientos:
Agradecemos al equipo del Observatorio DESCA y de Habitat International Coalition (HIC) por su apoyo y colaboración en el desarrollo de esta investigación. Reconocemos especialmente a las luchas sociales lideradas por mujeres y a las organizaciones comunitarias que, desde distintos territorios, sostienen y defienden el derecho a la vivienda y a la ciudad, inspirando este trabajo y señalando caminos hacia la justicia urbana.

Llicencia:

Con el apoyo de:

Índice

Introducción 5

Desigualdades urbanas en Oriente Medio y Norte África 7

1. Brecha salarial de género y la perpetuación de la desigualdad en el acceso a una vivienda adecuada 11
2. Estudios de caso sobre la brecha salarial de género y el derecho de las mujeres a una vivienda adecuada en zonas urbanas (Egipto y Túnez) 12
3. Brecha salarial de género en Egipto 13
4. Brecha salarial de género en Túnez 14
5. Asequibilidad de la vivienda adecuada 15
6. Costos de vivienda en Egipto 16
7. Costos de vivienda en Túnez 17
8. El impacto de la brecha salarial en el acceso a una vivienda adecuada para las mujeres 18

Conclusión 19

Recomendaciones 20

Bibliografía 21

Desigualdades urbanas en América Latina 24

1. Brecha creciente entre precios de vivienda y salarios 26
2. Producción Social del Hábitat: la vía mayoritaria invisibilizada 27
3. El modelo cooperativo de vivienda en Uruguay 28
4. Impactos específicos en las mujeres 29
5. La desigualdad de género en el interior del movimiento cooperativo uruguayo 30

Índice

6. La Cooperativa Amapolas y el acceso al hábitat en la Patagonia argentina 31

Recomendaciones 32

Bibliografía 33

Desigualdades urbanas en Europa 35

1. Impactos específicos en las mujeres 37

2. Mari Carmen: desahucio, género y crisis habitacional en Madrid 39

3. La Morada: vivienda feminista en cesión de uso en Barcelona 41

Conclusiones 43

Recomendaciones 44

Bibliografía 45

Conclusiones generales 47

Introducción

Las desigualdades urbanas constituyen uno de los rasgos centrales del mundo globalizado contemporáneo y se expresan en el acceso desigual a la vivienda, los servicios básicos y las infraestructuras que sostienen la vida cotidiana. **Los procesos de financiarización del suelo y de mercantilización de la vivienda han transformado las ciudades en espacios de acumulación económica**, intensificando la segregación socioespacial tanto en el Norte como en el Sur global.

En este contexto, como advierte Nancy Fraser (2009), las crisis contemporáneas de justicia social no solo se relacionan con la distribución económica, sino también con las escalas en las que se definen los derechos y las desigualdades en un mundo globalizado. Estas dinámicas afectan de manera diferenciada a mujeres y hombres. En clave feminista, la ciudad y la vivienda son espacios clave donde se materializa la división sexual del trabajo y la desigual distribución de responsabilidades de cuidado. El trabajo reproductivo no remunerado, fundamental para la supervivencia cotidiana, sigue recayendo mayoritariamente en las mujeres, lo que condiciona su acceso a recursos, tiempo y autonomía. Como plantea Silvia Federici (2018), la organización social del trabajo y del salario ha estado históricamente vinculada a la subordinación del trabajo reproductivo y a la dependencia económica de las mujeres. En este sentido, **la precariedad habitacional y la inseguridad residencial tienen efectos particularmente intensos sobre las mujeres,** especialmente aquellas que sostienen hogares monomarentales, migrantes o en situación de vulnerabilidad.

El enfoque de la ética del cuidado permite comprender la ciudad como una infraestructura social orientada a sostener la vida. Joan Tronto (2024) señala que el cuidado es una práctica política y colectiva, no únicamente privada, y que su organización desigual reproduce jerarquías de género, clase y origen. Por lo que **garantizar el acceso a la vivienda implica también reconocer el papel central de los cuidados en la sostenibilidad de las sociedades**. Asimismo, los debates sobre justicia social planteados por Nancy Fraser (1997) permiten comprender cómo las desigualdades urbanas combinan dimensiones de redistribución económica, reconocimiento cultural y representación política, afectando de manera específica a las mujeres en distintos contextos.

El presente informe aborda estas desigualdades desde una **perspectiva regional y comparativa,** incorporando un enfoque de género que permite visibilizar los efectos diferenciados sobre las mujeres en distintos contextos urbanos: la región MENA, Latinoamérica y Europa. De este modo, la investigación se organiza en tres bloques principales. El primero se centra en la **región de Oriente Medio y Norte de África** (MENA), donde se examinan las brechas salariales de género y su incidencia en el acceso a la vivienda, combinando análisis estructural con estudios de caso en Egipto y Túnez. Este apartado destaca las limitaciones de los marcos legislativos y la precariedad habitacional que enfrentan las mujeres en contextos de policrisis y mercados urbanos desregulados (HIC, 2025).

El segundo bloque se enfoca en **América Latina** y analiza la producción social del hábitat, el modelo cooperativo de vivienda y experiencias concretas como la Cooperativa Amapolas en Argentina y el cooperativismo uruguayo. Se evalúa cómo estas formas de organización colectiva permiten a las mujeres y a los hogares en situación de vulnerabilidad acceder a vivienda digna frente a la ausencia o insuficiencia de la intervención estatal y del mercado, y explica que también en estos procesos deben revisarse desde una perspectiva feminista (Ortiz Flores, 2012; FUCVAM, 2020).

El tercer bloque aborda el **contexto europeo**, donde se analizan los efectos de la financiarización de la vivienda, el aumento de los precios y la precarización residencial sobre mujeres y colectivos vulnerables. Se presentan estudios de caso que ilustran la interacción entre desigualdad de género, mercado inmobiliario y alternativas colectivas, como las experiencias de Mari Carmen en Madrid y la cooperativa La Morada en Barcelona. Este apartado permite comprender cómo la combinación de políticas públicas, dinámicas del mercado y acción social configura las condiciones de acceso a la vivienda en ciudades altamente urbanizadas (Sindicato de Inquilinas, 2025; Sostre Cívic, 2025).

Cada bloque combina diagnóstico estructural, análisis de políticas públicas y experiencias concretas, con el fin de identificar cómo los factores urbanos, económicos y legislativos reproducen desigualdades de género y limitan el acceso a la vivienda. El informe finaliza con recomendaciones específicas para cada región y con conclusiones generales que integran los aprendizajes de los tres bloques, con el objetivo de contribuir al fortalecimiento del derecho a la vivienda y a la ciudad desde una perspectiva interseccional de género.

En conjunto, el estudio parte de la premisa de que el acceso a la vivienda no puede entenderse únicamente como una cuestión económica o urbanística, sino como un elemento central para la sostenibilidad de la vida y la garantía de derechos. Las desigualdades urbanas contemporáneas reflejan y amplifican las estructuras de género, clase y origen que atraviesan las sociedades actuales, situando a las mujeres —especialmente aquellas en contextos de vulnerabilidad— en posiciones de mayor exposición a la precariedad habitacional y a la inseguridad residencial. A este respecto, el análisis comparado entre regiones no solo permite identificar diferencias contextuales, sino también reconocer patrones comunes de exclusión y, al mismo tiempo, experiencias colectivas que abren posibilidades para la construcción de ciudades más justas, inclusivas y orientadas al cuidado. Este enfoque busca contribuir a un debate más amplio sobre el derecho a la vivienda y a la ciudad como pilares fundamentales para la igualdad de género y la justicia social en el mundo globalizado.





Desigualdades urbanas en Oriente Medio y Norte África

LOS DERECHOS DE VIVIENDA DE LAS MUJERES Y LA DESIGUALDAD URBANA EN MENA: DERECHOS DENEGADOS EN MEDIO DE LA POLICRISIS

El 60 % de la población de Oriente Medio y Norte de África (MENA) vive en zonas urbanas, lo que equivale a 283 millones de personas. Entre ellas, 136,9 millones son mujeres y niñas, representando el 48,37 % del total en 2023. Se prevé que esta cifra aumente a 210,1 millones en 2050 (UN Women, ESCWA, 2025).

La desigualdad urbana en la región no es una coincidencia. Es el resultado de políticas acumuladas durante décadas y de fallos estructurales tanto a nivel nacional como local en materia de desarrollo, agravados por el rápido crecimiento de las ciudades sin planificación suficiente.

Estos factores han contribuido al aumento de la deuda y la inflación, así como al encarecimiento de los alimentos, la salud, la vivienda y la educación. A ello se suma la inestabilidad provocada por conflictos, guerras y ocupaciones, que han generado emergencias humanitarias y riesgos de hambruna. Como consecuencia, la creciente desigualdad económica y social en las ciudades ha limitado el acceso a derechos básicos como agua, alimentación, vivienda, medios de vida y protección social, especialmente para grupos vulnerables, incluidas las mujeres, la juventud y las personas desplazadas.

Las políticas destinadas a transformar áreas urbanas dispersas en ciudades más cohesionadas no han logrado aliviar la escasez de recursos mediante una mayor eficiencia. Por el contrario, **la expansión urbana ha sido rápida, a menudo no planificada y con recursos insuficientes**, ampliando la brecha entre el crecimiento de la población y la disponibilidad de servicios básicos. La transición hacia los actuales sistemas urbanos, económicos y de gobernanza ha aumentado la presión sobre barrios ya desatendidos, profundizando la desigualdad y empeorando las condiciones de vida (ESCWA, 2011).



Además, **los riesgos prolongados e interrelacionados** —incluidas las crisis institucionales, económicas y climáticas, junto con conflictos y ocupación— **han contribuido a ampliar la desigualdad en las ciudades de la región.** Estas crisis han provocado un crecimiento económico desigual, deterioro de los medios de vida e infraestructura, desplazamientos masivos a largo plazo y una mayor interrupción de los servicios sociales básicos. Como resultado, los grupos vulnerables y marginados, especialmente las mujeres, están cada vez más expuestos a la exclusión y discriminación, lo que reduce sus posibilidades de recuperarse de las crisis y de acceder a recursos esenciales como alimentos, vivienda, trabajo decente y atención sanitaria (ESCWA, 2024).



En la región, 24 millones de mujeres y niñas viven en pobreza extrema, y un tercio de ellas reside en zonas rurales (ESCWA, 2024). Al mismo tiempo, 6,7 millones de mujeres trabajan en empleos precarios, lo que representa el 15 % del empleo en zonas urbanas y el 38 % en zonas rurales. **En las ciudades, 25 millones de mujeres enfrentan dificultades para ejercer sus derechos de propiedad**, a pesar de que estos están reconocidos legalmente. Menos del 25 % posee títulos formales sobre la tierra, solo el 4 % tiene ahorros formales activos y menos del 6 % posee pequeñas o medianas empresas o accede a préstamos y financiamiento (Adnane, 2018).

Desde los Objetivos de Desarrollo del Milenio y posteriormente la adopción de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en 2015, la mayoría de los países de la región se han comprometido a reducir la desigualdad de género y empoderar a las mujeres. Sin embargo, estos compromisos aún no se han traducido plenamente en la garantía de sus derechos humanos ni en el cumplimiento de las obligaciones estatales correspondientes (Alston, 2005; Bexell, 2023).

A pesar de los avances en salud básica y educación, **persisten profundas brechas en el acceso a empleo digno, salarios justos y participación política en la toma de decisiones.** En total, 118 millones de mujeres en situación vulnerable enfrentan marginación en distintos ámbitos del desarrollo, lo que las expone a mayores riesgos de privación, explotación, violencia y desplazamiento forzado, especialmente en relación con el acceso, la propiedad y el control de la tierra (ESCWA, 2025a; UN-Habitat/GLTN y UAWC, 2023).

Si bien mejorar el acceso equitativo y sostenible de las mujeres a la vivienda y la tierra —incluidos su uso y control— es fundamental para reducir la brecha de género y fortalecer su autonomía económica, este acceso sigue siendo mucho menor que el de los hombres. Según el Índice Global de Brecha de Género del Foro Económico Mundial, **la región MENA ocupa el último lugar a nivel mundial en el cierre de la brecha de género, con una tasa del 40 %.**

La participación femenina en la fuerza laboral no supera el 21 %, la más baja del mundo. Esta situación refleja formas múltiples e interrelacionadas de discriminación —legales, sociales, económicas y políticas— que limitan las oportunidades de las mujeres para poseer activos y propiedades, además de las pérdidas sufridas en contextos de desplazamiento forzado debido a conflictos y ocupaciones. El informe del Banco Mundial sobre mujeres, negocios y la ley señala que la región presenta la mayor brecha en marcos legales relacionados con salarios, derechos de propiedad y control de activos (World Bank, IBRD, 2024).

Como región, las tasas de propiedad de la tierra por parte de mujeres no superan el 4 %, y la mayoría de los casos se vincula a herencia o matrimonio. Las leyes de estatuto personal con sesgo masculino hacen que las mujeres sean especialmente vulnerables a perder el acceso y control de la propiedad en caso de divorcio o viudez. **Entre el 37 % y el 40 % de las mujeres encuestadas expresaron preocupación por perder su derecho a la propiedad tras un divorcio,** frente a alrededor del 15 % de los hombres (Childress, 2024). También ha aumentado la preocupación por la pérdida de propiedad en caso de viudez (Prindex, 2024).

Incluso cuando las mujeres tienen derechos de herencia, a menudo enfrentan presiones sociales e institucionales para renunciar a ellos en favor de familiares varones. Las compensaciones económicas alternativas rara vez garantizan seguridad a largo plazo (ESCWA, 2023).

Las mujeres también enfrentan procedimientos largos y costosos para registrar propiedades, lo que dificulta la obtención de documentos formales sobre tierras y viviendas. Estas barreras afectan especialmente a mujeres pobres, analfabetas, jefas de hogar, viudas o residentes en zonas rurales o periféricas (ESCWA, 2023).



Entre las mujeres jóvenes que alquilan vivienda en zonas urbanas, una de cada cinco vive con tenencia insegura. Las jóvenes desempleadas, con bajos ingresos o migrantes laborales tienen mayor riesgo de perder su vivienda que los hombres en situaciones similares (Feyertag et al., 2021).

Las mujeres y niñas constituyen una gran parte de la población que vive en asentamientos informales. A pesar de su papel central en el cuidado y sostenimiento de las familias y comunidades —proporcionando vivienda, servicios básicos y cuidados— sus contribuciones suelen ser invisibilizadas. Estas cuidadoras son las que menos se benefician de las oportunidades económicas, sociales y políticas que conlleva el desarrollo y la planificación urbana. Se estima que 79,5 millones de personas en la región carecen de vivienda adecuada, y 57,8 millones viven en áreas informales, incluidas 27,7 millones de mujeres y niñas de 15 a 49 años (ESCWA, 2025a; ESCWA, 2025b). Estas poblaciones carecen de vivienda digna y de servicios esenciales como agua y saneamiento.

Aunque la pobreza urbana está estrechamente vinculada a la informalidad, los asentamientos informales no se limitan a la población más pobre. También abarcan a sectores de ingresos medios que recurren a estas áreas por la incapacidad de pagar costos de vivienda o acceder a los mercados de tierras ofrecidos por los gobiernos (Makhlouf, H., et al., 2021). Por ello, la mayoría de las mujeres y niñas se concentra en zonas informales.

Una de las razones de la profundización de la brecha de género en el acceso a vivienda adecuada es el **acceso desigual a la inclusión financiera y los préstamos**. La tasa de inclusión financiera en la región es la más baja del mundo, y las mujeres tienen menos probabilidades de acceder a activos financieros: solo el 13 % de las mujeres adultas posee cuenta bancaria, frente al 23 % de los hombres. Esto refleja barreras educativas, legales, sociales y cognitivas que limitan su empoderamiento. En algunos países, abrir una cuenta bancaria requiere aprobación del esposo o de un familiar masculino, y ciertos procedimientos limitan el uso de propiedades como garantía de préstamos. Las leyes de tutela socavan además la libertad de las mujeres para controlar sus activos (Adnane, S., 2018).

En cuanto a los sistemas de protección social, aunque un tercio de la población de la región tiene acceso a algún programa, la cobertura femenina es inferior a la masculina: 31,8 % frente a 33,1 % (ESCWA, 2025a).

Por otro lado, **las crisis prolongadas de conflictos, guerras y ocupación profundizan la desigualdad de género**. Las poblaciones afectadas representan el 39 % de la población regional y enfrentan riesgos de policrisis y desigualdad multidimensional (ESCWA, 2024). En particular, los pobres y vulnerables carecen de medios para escapar de zonas de conflicto en Siria, Yemen, Sudán e Irak, así como en los territorios palestinos ocupados y en la Franja de Gaza. La región alberga 35 millones de personas desplazadas, incluidos 25 millones de desplazados internos, un aumento significativo respecto a 2022, cuando eran 16,2 millones (IOM, 2023).



A finales de 2018, se estimaba que 5.454.000 mujeres estaban desplazadas (IDMC, 2020). Actualmente, representan casi el 50 % de todas las personas desplazadas en zonas de conflicto. Si los derechos de las mujeres a la tierra, vivienda y propiedad enfrentan obstáculos en tiempos de paz, en contextos de guerra y ocupación estas posibilidades son casi inexistentes. Las mujeres se ven obligadas a huir y dejar hogares, tierras y posesiones, y al regresar enfrentan dificultades para reclamar propiedades, especialmente si son viudas o sus maridos están desaparecidos, debido al predominio de normas y tradiciones que aumentan la vulnerabilidad femenina durante conflictos y procesos de reconstrucción (UN-Habitat, 1999). Además, carecen de conocimientos y medios financieros para restituir propiedades o generar documentos legales nuevos.

Las mujeres divorciadas constituyen uno de los grupos más vulnerables en términos de vivienda y atención sanitaria. Por ejemplo, las refugiadas palestinas en Líbano enfrentan restricciones de propiedad y empleo fuera de los campos, y prohibiciones para introducir materiales de construcción o renovar unidades deterioradas. Estas circunstancias crean un doble desafío. Suelen depender de familiares masculinos o esposos para asegurar un hogar dentro del campo. En comparación, las mujeres mayores y niñas solteras tienen más posibilidades de acceder a vivienda, mientras que viudas y divorciadas enfrentan riesgo de desalojo y oportunidades legales más limitadas para adquirir o renovar hogares (NRC, 2013; NRC, 2015).



1. Brecha salarial de género y la perpetuación de la desigualdad en el acceso a una vivienda adecuada

Una de las desigualdades de género más marcadas en la región MENA es la significativa brecha salarial, considerada una de las principales prioridades para las mujeres, incluso entre comunidades de desplazados y refugiados. Los países de la región presentan la mayor desigualdad de género en cuanto a la participación femenina en el mercado laboral, con una **tasa de desempleo del 22,1 %**, frente a la media mundial del 6 % (ESCWA, 2025b).

La brecha salarial de género revela disparidades importantes en todos los países, especialmente en sectores que emplean a mujeres, como el sector informal. Allí, los ingresos de las mujeres son inferiores a los de quienes trabajan en sectores dominados por hombres. Además, las mujeres en el sector informal enfrentan condiciones laborales deficientes e inseguras. Por ejemplo, en Palestina, el salario diario promedio de las mujeres es de 21,20 dólares, frente a 27,80 dólares para los hombres. En el Líbano, la brecha alcanza el 19 %, mientras que en Egipto es particularmente elevada en el sector privado, donde las mujeres ganan un 8,7 % menos que los hombres (ESCWA, 2025b).

Desde la perspectiva de los derechos humanos, el concepto de vivienda adecuada no se limita a la disponibilidad física de una vivienda. Incluye elementos esenciales, sobre todo la asequibilidad, garantizando que los gastos de vivienda no comprometan otros derechos fundamentales. Esta dimensión de asequibilidad es especialmente relevante al analizar la situación de las mujeres en zonas urbanas, considerando las desigualdades económicas estructurales que enfrentan en el mercado laboral, evidenciadas por la brecha salarial, la baja participación en empleos formales y la carga desproporcionada del trabajo de cuidado no remunerado.

Las experiencias urbanas en distintos países de la región muestran que la combinación de exclusión del acceso a vivienda, desigualdad salarial, altos costos de vivienda y discriminación estructural basada en género, junto con desigualdad económica en el mercado laboral, perpetúa la brecha salarial entre hombres y mujeres. Además, **la carga desigual del trabajo de cuidado no remunerado reduce la capacidad efectiva de las mujeres para acceder a una vivienda adecuada dentro de las ciudades**. Con el aumento continuo de los costos de vivienda y de servicios relacionados, la brecha de ingresos se convierte en un obstáculo directo para ejercer el derecho a la vivienda, marginando aún más a las mujeres en el espacio urbano.

Por ello, el concepto de asequibilidad es central para analizar el derecho a una vivienda adecuada desde una perspectiva de género. Este derecho no se evalúa únicamente por la disponibilidad de viviendas o la estandarización de precios de alquiler y unidades habitacionales, sino por la capacidad de las personas de pagar la vivienda sin comprometer otros derechos fundamentales. **Para las mujeres, la brecha salarial disminuye su capacidad real de cubrir los costos de vivienda, incluso en contextos donde no existe discriminación directa en el mercado inmobiliario**. Así, la asequibilidad se convierte en un mecanismo clave que perpetúa la exclusión de vivienda basada en género en las zonas urbanas de la región.



2. Estudios de caso sobre la brecha salarial de género y el derecho de las mujeres a una vivienda adecuada en zonas urbanas (Egipto y Túnez)

Ambos estudios de caso adoptan un enfoque analítico comparativo, examinando los casos de Egipto y Túnez, centrándose en el contexto urbano, las condiciones de las mujeres en el mercado laboral, las brechas de ingresos de género, el aumento de los costos de vivienda y los servicios relacionados con la vivienda, y el impacto de estos factores en la estabilidad de la vivienda y la seguridad de la tenencia.

Los resultados del análisis muestran que la brecha salarial entre mujeres y hombres no es meramente una disparidad de ingresos, sino que **se convierte en un factor decisivo para determinar quién puede pagar los costos de vivienda dentro de las ciudades**. En Egipto, los datos revelan que la brecha en los ingresos mensuales supera el 20% a favor de los hombres, y la brecha "real" alcanza niveles más altos cuando se tienen en cuenta las mujeres que no participan en el mercado laboral, lo que se refleja en la relativa disminución de la capacidad de las mujeres para acceder a una vivienda adecuada a aproximadamente el 80% en comparación con los hombres. En cuanto a Túnez, aunque la brecha salarial parece menos severa, sigue siendo estructural, lo que lleva a una disminución relativa de la capacidad de las mujeres para pagar los costos de vivienda a aproximadamente el 90,6%, en un contexto de precios de propiedad y costos de vida urbana en continuo aumento.

Los dos estudios de caso destacan que el aumento de los costos de vivienda no se limita al alquiler o al precio de la unidad de vivienda, sino que también incluye cargas adicionales relacionadas con los servicios básicos, como electricidad, agua, energía y mantenimiento, así como los costos de transporte que resultan de vivir en áreas alejadas de las oportunidades de empleo y los servicios. Estos costos representan un porcentaje mayor del ingreso de las mujeres en comparación con el de los hombres, aumentando los riesgos de pobreza energética, inestabilidad de vivienda y desalojo, especialmente entre los hogares encabezados por mujeres o las familias de un solo ingreso.

El artículo concluye que la exclusión residencial de las mujeres en las zonas urbanas de los países de la región no puede comprenderse ni abordarse mediante políticas de vivienda aparentemente neutrales. En cambio, requiere un enfoque integrado que vincule las políticas salariales y laborales, la regulación del mercado de vivienda, la protección social y la planificación urbana con perspectiva de género. Abordar la brecha salarial es una condición previa para garantizar la asequibilidad de la vivienda y hacer efectivo el derecho de las mujeres a una vivienda adecuada como derecho económico y social indivisible, y parte integral del derecho a la ciudad.

3. Brecha salarial de género en Egipto

Aunque las mujeres constituyen aproximadamente la mitad de la población egipcia, existe una marcada desigualdad en los ingresos entre mujeres y hombres. Actualmente, **alrededor del 18 % de las mujeres participa en la fuerza laboral, frente al 73 % de los hombres** (World Bank, 2025).

El análisis del Banco Mundial indica que reducir esta brecha en las tasas de empleo entre mujeres y hombres podría impulsar la economía egipcia en aproximadamente un 56 %. Esta desigualdad se explica por una combinación de barreras estructurales, legales y sociales de larga data. Los estudios muestran que un porcentaje significativo de la sociedad sigue viendo con reservas el trabajo femenino: **el 24 % de los hombres se opone a la participación de las mujeres en el mercado laboral.**

Las responsabilidades de cuidado no remuneradas también constituyen un factor limitante importante. La disponibilidad limitada de servicios de cuidado infantil, junto con la dependencia tradicional de las mujeres para estas tareas, restringe su participación en el trabajo formal. La investigación indica que el 45 % de los hombres y el 33 % de las mujeres no apoyan el uso de servicios de cuidado infantil fuera del ámbito familiar, lo que reduce aún más la capacidad de las mujeres para integrarse plenamente al mercado laboral formal.

Los datos sobre la brecha salarial muestran disparidades claras entre los ingresos de mujeres y hombres, especialmente al considerar los ingresos mensuales en lugar de los salarios por hora. Mientras que la brecha salarial por hora parece relativamente pequeña, alrededor del 4 %, al calcular **el salario mensual esta diferencia supera el 20 %** (OIT, 2024). Esto refleja la realidad de que muchas mujeres trabajan menos horas debido a responsabilidades de cuidado y carga familiar.

Esta brecha no desaparece al controlar por nivel de educación o experiencia laboral, sino que se mantiene en un rango de entre el 13 % y el 26 %, lo que evidencia la presencia de discriminación estructural en el mercado laboral.

La desigualdad se amplía en el sector privado, donde las mujeres ganan aproximadamente un 38 % menos que los hombres, mientras que en el sector público la brecha es de alrededor del 19 %. Esto refleja la débil protección y supervisión de las políticas salariales en el ámbito privado. Más aún, si se consideran las mujeres que no participan en la fuerza laboral, la brecha de ingresos real mensual asciende aproximadamente al 46 %, lo que indica que las cifras oficiales subestiman el verdadero alcance de la desigualdad.

Estas disparidades confirman que las mujeres enfrentan importantes restricciones económicas que afectan directamente su capacidad para acceder a una vivienda adecuada y mantener estabilidad en las zonas urbanas.





4. Brecha salarial de género en Túnez

La participación de las mujeres tunecinas en la fuerza laboral alcanza aproximadamente el 55,48 %, frente al 72,87 % de los hombres, lo que genera una brecha de 17,39 puntos porcentuales a favor de los hombres (UN Women y ESCWA, 2025). Según el estudio estándar del mercado laboral tunecino realizado por EU Neighbors, la brecha salarial entre mujeres y hombres sigue siendo significativa y estructuralmente evidente. Los resultados muestran que la brecha salarial global es de alrededor del 10,4 % a favor de los hombres (Braham y Abid, 2023).

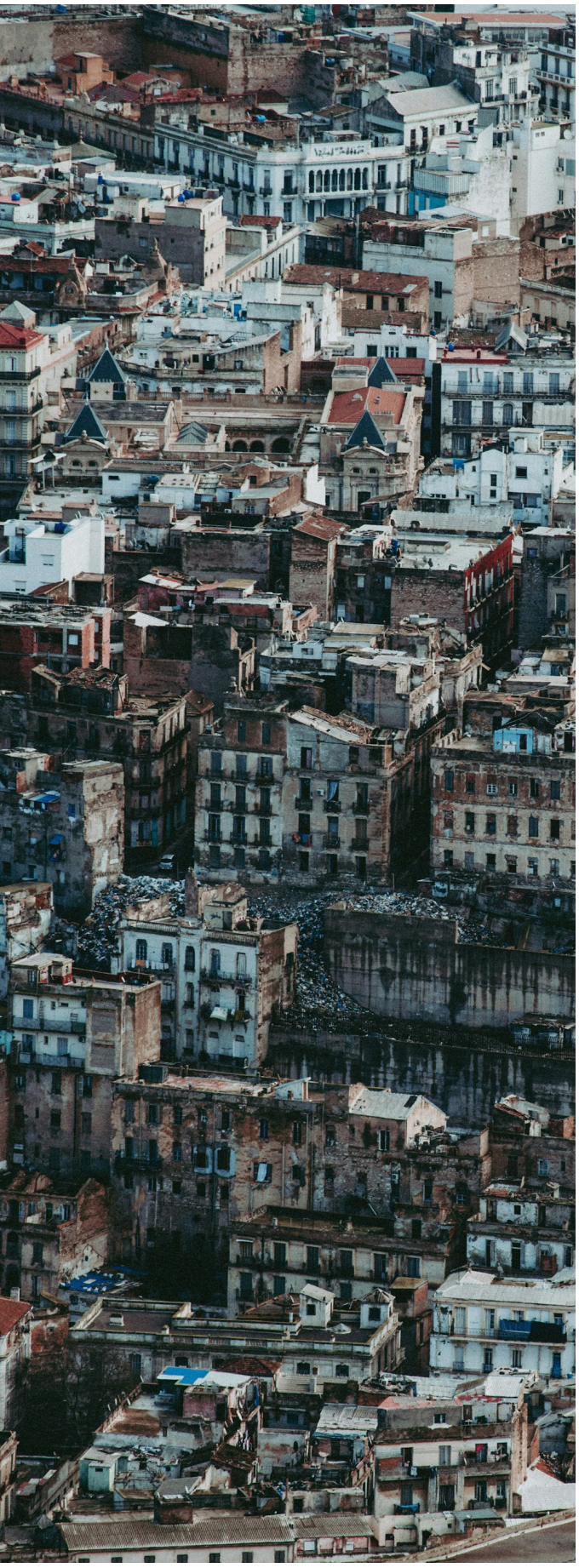
La media geométrica del salario mensual de los hombres es de aproximadamente 643,3 dinares tunecinos, frente a 582,7 dinares tunecinos para las mujeres, lo que refleja una diferencia considerable en los niveles de ingreso dentro del mercado laboral.

Esta brecha se profundiza cuando se analizan sus componentes. El estudio indica que gran parte de la brecha no puede explicarse por características objetivas de los trabajadores. Aunque la brecha aparente es del 10,4 %, aproximadamente el 13,9 % de la diferencia salarial no se explica estadísticamente por factores como educación, experiencia o características profesionales, lo que apunta a discriminación de género en el mercado laboral tunecino. En otras palabras, las mujeres no reciben salarios equivalentes a los de sus colegas masculinos, incluso cuando poseen características similares.

El análisis de la descomposición de la brecha salarial también muestra que diversos factores estructurales contribuyen a ampliarla. La edad es uno de los determinantes más influyentes: los hombres se benefician más que las mujeres del avance en edad y la experiencia acumulada. El sector económico desempeña un papel crucial, ya que las mujeres tienden a concentrarse en sectores con salarios más bajos, limitando sus ingresos promedio. Esta situación se ve agravada por el tipo de contrato, ya que las mujeres enfrentan tasas más altas de empleo no regular o contratos menos seguros. La educación también influye, pero sus beneficios salariales para las mujeres no se reflejan en la misma medida que para los hombres.

El estudio revela paradojas notables en la estructura del mercado laboral tunecino. Una de las más destacadas es que las mujeres con alta educación no obtienen una ventaja salarial sobre los hombres; por el contrario, sufren una brecha salarial negativa, lo que evidencia discriminación basada en el tipo de título más que en el nivel educativo. La discriminación salarial no se limita al sector privado; parece ser más pronunciada en el sector público. Por ejemplo, las mujeres que trabajan en empresas privadas mixtas ganan salarios más altos que sus homólogas en instituciones públicas.

A pesar del aumento relativo en los niveles de educación femenina, su concentración en sectores de bajo valor agregado, como textiles y servicios comunitarios, contribuye a la persistencia de salarios bajos. Esto evidencia cómo factores estructurales y sectoriales, junto con discriminación directa, perpetúan la desigualdad salarial y limitan la autonomía económica de las mujeres en Túnez.



5. Asequibilidad de la vivienda adecuada

Los bajos salarios están directamente vinculados a la inasequibilidad de la vivienda, ya que los hogares de bajos ingresos soportan cargas de costos de vivienda que superan las proporciones recomendadas. En varios países MENA, los hogares de bajos ingresos gastan más del 40% en vivienda (OCDE, 2024).

La asequibilidad es uno de los criterios esenciales de la adecuación de la vivienda derivados del PIDESC, artículo 11 (CDESC, 1991; AGNU, 1966). La orientación autorizada del CDESC enfatiza que los costos de vivienda nunca deben privar a los hogares de otras necesidades humanas —y, por lo tanto, derechos— como la alimentación, la salud, la educación y otros componentes de un nivel de vida adecuado. Su Comentario General aclara que la vivienda que consume una parte desproporcionada de los ingresos de las pevrsonas o impone cargas financieras excesivas no puede considerarse vivienda adecuada desde una perspectiva de derechos humanos, incluso si está físicamente disponible. El derecho humano a una vivienda adecuada impone a los Estados la obligación de tomar las medidas apropiadas para garantizar la protección de los grupos de bajos ingresos y regular el mercado de vivienda de manera que garantice la realización de este derecho sin discriminación.

6. Costos de vivienda en Egipto

Durante la última década, las ciudades de Egipto han experimentado un aumento constante en los costos de vivienda, tanto en alquiler como en propiedad, mientras los ingresos reales han disminuido. Las cargas financieras relacionadas con la vivienda no se limitan al precio de compra o alquiler, sino que incluyen también los costos de servicios públicos básicos, mantenimiento y transporte, especialmente para quienes viven en áreas alejadas de oportunidades de empleo y servicios.

Entre 2014 y 2024, los costos de vivienda y servicios públicos aumentaron de manera significativa, afectando directamente las condiciones de vida de las familias urbanas. **Los datos muestran que el precio promedio de compra por metro cuadrado creció aproximadamente un 102 % entre 2014 y 2022**, pasando de alrededor de 3.134 EGP por metro cuadrado en 2014, a 5.380 EGP en 2020 y alcanzando aproximadamente 6.326 EGP en 2022 (Ezz El-Din, 2025).

El índice de precios de vivienda y servicios públicos registró un aumento gradual, alcanzando 195,90 puntos en diciembre de 2025, frente a los 192,40 puntos de noviembre del mismo año (Trading Economics, 2026). El índice promedio durante el período 2009-2025 fue de 122,39 puntos, evidenciando una tendencia alcista a largo plazo en los costos de vivienda y servicios relacionados. El nivel más alto registrado se dio en diciembre de 2025 (195,90 puntos), mientras que el más bajo se registró en septiembre de 2009 (98,70 puntos).

Esta tendencia alcista no se limita al mercado de vivienda privada, sino que también afecta la vivienda social, diseñada para grupos de bajos ingresos. Sin embargo, **los planes de vivienda social rara vez llegan a quienes más los necesitan**. Desde el inicio del proyecto en 2014, el precio de una unidad de 90 m² ha aumentado de aproximadamente 135.000 EGP (4.369 USD) a casi 750.000 EGP (15.411 USD) en 2024, y a 850.000 EGP (17.474 USD) en 2025 (Mohamed, 2025).

Este aumento se debe a una combinación de factores: inflación, flotación de la libra egipcia, tasas de interés más altas, reducción del apoyo gubernamental y cambios en las políticas de financiamiento. Los datos muestran que el incremento fue gradual hasta 2021, pero se aceleró de manera notable hasta 2024, dejando fuera a los grupos para quienes la vivienda social había sido diseñada.





7. Costos de vivienda en Túnez

En Túnez, los costos de vivienda y servicios públicos experimentaron un aumento continuo en los últimos años, reflejando presiones crecientes sobre las condiciones de vida de los hogares urbanos (Trading Economics, 2026). El índice subió a 163,90 puntos en diciembre de 2025, el nivel histórico más alto, en comparación con 97,70 puntos en enero de 2015, lo que muestra un aumento significativo durante la década. El índice promedio durante el período de 2010 a 2025 fue de aproximadamente 122,38 puntos, lo que confirma que el aumento actual no es temporal, sino que refleja una tendencia estructural a largo plazo de inflación de los costos de vivienda. **Esta tendencia alcista indica una creciente brecha entre los costos de vivienda y los niveles de ingresos**, especialmente en medio de un lento crecimiento salarial, debilitando la capacidad real de los hogares, en particular de los grupos de bajos ingresos, para pagar una vivienda adecuada en las ciudades tunecinas (Atoui, 2025).

Una clara tendencia alcista en los costos de vivienda especialmente durante el período de 2022 a principios de 2024. Los precios de los apartamentos residenciales —la forma más común de vivienda urbana— registraron un aumento significativo de 160,7 puntos en el segundo trimestre de 2022 a 178,5 puntos en el primer trimestre de 2024. Las casas también experimentaron una tendencia alcista similar, con el índice aumentando de 151,7 puntos a 175,1 puntos durante el mismo período, mientras que la tierra registró altos niveles que superaron los 180 puntos en el cuarto trimestre de 2023, lo que refleja la creciente mercantilización de la tierra y la propiedad inmobiliaria (INS, 2024).

La brecha salarial de género existente en medio del precio de los apartamentos y casas se ha convertido en una barrera estructural para el acceso, uso y control de las mujeres sobre una vivienda adecuada, independientemente del tipo de tenencia.



8. El impacto de la brecha salarial en el acceso a una vivienda adecuada para las mujeres

Dada la brecha salarial entre mujeres y hombres, las mujeres entran sistemáticamente al mercado de vivienda con ingresos más bajos, lo que afecta directamente su capacidad para pagar una vivienda adecuada. Incluso en casos de alquiler o unidades de vivienda ostensiblemente iguales, el ingreso restante para los hogares encabezados por mujeres después de pagar los costos de vivienda es a menudo menor, y a veces insuficiente para cubrir otras necesidades básicas. Esta realidad impulsa a muchas mujeres a aceptar una vivienda de menor calidad o insegura, o a compartir espacios de vida involuntariamente como estrategia de afrontamiento para reducir las cargas financieras, socavando la estabilidad de la vivienda a largo plazo.

Las cargas económicas siguen siendo el obstáculo más significativo para el derecho de las mujeres a una vivienda adecuada, incluso si algunas formas de discriminación directa en materia de vivienda contra las mujeres divorciadas, las jefas de hogar o las estudiantes han disminuido. La exclusión de la vivienda no desaparece; más bien, toma una forma económica indirecta, donde la brecha salarial y la desigualdad de ingresos reducen las opciones de vivienda de las mujeres y derrocan sus derechos de vivienda.

Conclusión

La comparación entre Egipto y Túnez muestra que la **brecha salarial afecta de manera distinta la capacidad de las mujeres para acceder a una vivienda adecuada**. En Egipto, esta capacidad se reduce a aproximadamente el 80 % en comparación con los hombres, reflejando mayores obstáculos para que las mujeres disfruten de condiciones de vivienda dignas, especialmente frente al aumento de la brecha en los ingresos mensuales. En Túnez, aunque la capacidad relativa de las mujeres parece mayor, alrededor del 90,6 %, persisten desigualdades estructurales en los ingresos que afectan la estabilidad de la vivienda, sobre todo en el contexto del creciente costo de vida y la vivienda urbana.

Los efectos de la brecha salarial también se reflejan en la carga más alta de los costos de los servicios básicos relacionados con la vivienda. Las facturas de electricidad, agua, energía y mantenimiento representan un porcentaje mayor de los ingresos de las mujeres que de los hombres, incrementando la probabilidad de pobreza energética y afectando la calidad de la vivienda y la salud pública. **Esta situación se agrava ante la privatización creciente de los servicios públicos, impactando especialmente a mujeres jefas de hogar o familias con un solo ingreso**. En estos casos, los bajos salarios afectan no solo la capacidad de pagar la renta, sino también la posibilidad de mantener condiciones de vida seguras y saludables a mediano y largo plazo.

Los ingresos limitados y la brecha salarial de género restringen además las opciones espaciales de vivienda dentro de las ciudades. Las viviendas más asequibles suelen estar alejadas de oportunidades de empleo y servicios esenciales, lo que implica mayores costos de transporte, más tiempo invertido y mayor exposición a riesgos de inseguridad personal. Para las mujeres, responsables en gran medida del cuidado de niños y ancianos, estas cargas se traducen en limitaciones prácticas que reducen sus oportunidades laborales y su estabilidad económica, profundizando patrones de exclusión urbana y desigualdad espacial con efectos multiplicadores.

La brecha salarial también se vincula a la inestabilidad de la vivienda y la seguridad de la tenencia. Las mujeres tienen más probabilidades de atrasarse en el pago de alquiler o acumular deudas de vivienda ante shocks económicos, como pérdida de empleo o enfermedad. Esto aumenta el riesgo de desalojo, legal o ilegal, en entornos formales o informales, dejando a las mujeres en un estado constante de inseguridad de vivienda que afecta su salud mental y su capacidad de planificación a largo plazo.

En conjunto, la relación entre brecha salarial y asequibilidad de la vivienda demuestra que la desigualdad en el mercado laboral no se limita a los ingresos, sino que repercute directamente en el disfrute del derecho humano de las mujeres a una vivienda adecuada. La persistencia de esta brecha mantiene a las mujeres expuestas a múltiples formas de vulnerabilidad en materia de vivienda, incluso en ausencia de políticas explícitamente discriminatorias. Esto subraya la necesidad de un enfoque integral que conecte las políticas salariales y laborales con las políticas de vivienda desde una perspectiva de género.

Recomendaciones

1. Adoptar un enfoque integral de derechos humanos a la vivienda;
2. Incorporar la perspectiva de género en las políticas salariales y del mercado laboral;
3. Formular políticas de vivienda que respondan a las disparidades de ingresos por género;
4. Mejorar el acceso equitativo a la financiación y el crédito para la vivienda;
5. Priorizar iniciativas de vivienda con perspectiva de género ofreciendo residencias exclusivas para mujeres a corto plazo y servicios integrados de cuidado infantil, permitiendo a las mujeres incorporarse con éxito a la fuerza laboral;
6. Mejorar la seguridad de tenencia y la estabilidad de la vivienda de las mujeres en las ciudades;
7. Integrar la vivienda y la planificación urbana con las políticas de transporte;
8. Mejorar la producción de datos de género sobre vivienda y empleo;
9. Mejorar los servicios de protección social, especialmente para las mujeres;
10. Integrar la perspectiva de género en la restitución de vivienda, tierra y propiedad para los desplazados y refugiados en toda la región MENA.

Bibliografía

- Adnane. S. (2018). Women's Property Rights in the MENA Region: an Overview, International Journal of Political Thought, Vol. 13, 93–106, https://rio.upo.es/rest/api/core/bitstreams/64e40552-e152-4ed9-9efb-232824b811d6/content;
- Alston, Philip. (2005). "Ships Passing in the Night: The Current State of the Human Rights and Development Debate Seen through the Lens of the Millennium Development Goals, "Human Rights Quarterly, Vol. 27, No. 3, pp. 755–829, https://www.jstor.org/stable/20069811;
- Atoui. Y. (2025). "Society 'A Home for Every Tunisian... From Renting to Owning': What You Need to Know About Tunisia's Rent-to-Own Scheme, Tunisienumerique, https://news-tunisia.tunisienumerique.com/a-home-for-every-tunisian-from-renting-to-owning-what-you-need-to-know-about-tunisias-rent-to-own-scheme/;
- Bexell, M., Hickmann, T. and Schapper, A. (2023). "Strengthening the Sustainable Development Goals through integration with human rights," Int Environ Agreements 23, pp. 133–39, https://link.springer.com/article/10.1007/s10784-023-09605-x#citeas;
- Braham. B. and Abid. A. (2023). Gender Wage Gap in the Tunisian Labour Market: An Econometric Analysis, EU-Mediterranean and African Network for Economic Studies (EMANES), Working Paper No. 66, https://emnes.org/wp-content/uploads/2023/03/emanes_wp_066_gender_wage_gap_tunisian_labour_market_compressed.pdf;
- Committee on Women. (2023). Access to land, property and immovable assets and women's entrepreneurship, E/ESCWA/C.7/2023/7, Part IV (Beirut: ESCWA), https://www.unescwa.org/sites/default/files/event/materials/8%20%28d%29%202301420E%20Access%20to%20land%2C%20property%20and%20immovable%20assets_1.pdf;
- Ezz El-Din. I. (2025). Forced Eviction as an Instrument for the Restructuring of the Egyptian City (Paris: Diwan Al-Omran), https://diwanalomran.com/en/papa2en/;
- Feyertag. J., Mustafa. S, and Tan. E. (2021). "How perceived tenure security differs between men and women in the MENA region: evidence from a global survey, preliminary draft, Second Arab Land Conference, Cairo, 22–24 February 2021, https://arablandinitiative.gltn.net/wp-content/uploads/2021/03/TechnicalSession6_Perceived-tenure_Feyertag-Mustafa-Tan_paper.pdf;
- Internal Displacement Monitoring Centre (IDMC). (2020). Women and girls in internal displacement, https://api.internal-displacement.org/sites/default/files/publications/documents/202003-twice-invisible-internally-displaced-women.pdf?_gl=1*1s9lh2v*_ga*ODcxMTUyNzExLjE3NzA5MzAwOTE.*_ga_PKVS5L6N-8V*czE3NzA5MzAwOTEkbzEkZzEkdDE3NzA5MzAxNjckajYwJGwwJGgw;

- International Labour Organisation (ILO). (2024). The Gender Wage Gap in Egypt, https://www.ilo.org/sites/default/files/2024-12/Gender%20Gap%20EN.pdf;
- International Organisation for Migration (IOM). (2023). "Regional Snapshot: The Middle East & North Africa," Quarterly Report (April–June 2023), https://dtm.iom.int/reports/regional-snapshot-middle-east-north-africa-quarterly-report-april-june-2023;
- Makhlouf, H., et al. (2021). "Women's Housing and the Urban Experience in Egypt" (Cairo: Friedrich-Ebert-Stiftung, https://egypt.fes.de/fileadmin/user_upload/documents/publication/Women_s_Housing_and_the_Urban_Experience_in_Egypt.pdf;
- Mohamed. M. (2025). "Egypt's social housing prices surge in new phase," manassa.news, https://manassa.news/en/news/26040;
- National Institute of Statistics (INS). (2024). Real Estate Price Index by Property Type (Base Year 2010 = 100), Tunisia, updated 2024, https://www.ins.tn/en/statistiques/91;
- Norwegian Refugee Committee (NRC). (2013). No Place Like Home: An Assessment of the HLP Rights of Palestinian Refugee Women in Camps and Gatherings in Lebanon, https://www.nrc.no/globalassets/pdf/reports/no-place-like-home.pdf;
- NRC. (2015). A Guide to Housing, Land and Property Law in the Gaza Strip, https://www.nrc.no/globalassets/pdf/reports/a-guide-to-housing-land-and-property-law-in-the-gaza-strip-october-2015.pdf;
- Organization for Economic Co-operation and Development (OECD). (2024). Affordable housing in Society at a Glance, https://www.oecd.org/en/publications/society-at-a-glance-2024_918d8db3-en/full-report/affordable-housing_1a2ec30f.html;
- Childress, Malcomb. (2024). Global Security of Property Rights, The 2nd PRINDEX assessment of perceived tenure security for land and housing property from 108 countries, (Washington: PRINDEX), https://prindex-dev-bucket.s3.eu-west-2.amazonaws.com/documents/PRINDEX-Comparative_Report-2024_-_ENG_-_DIGITAL.pdf;
- Trading Economics. (2026a). Housing & Utilities, Egypt, https://tradingeconomics.com/egypt/cpi-housing-utilities;
- Trading Economics. (2026b). Housing & Utilities, Tunisia, https://tradingeconomics.com/tunisia/cpi-housing-utilities;
- United Nations Economic and Social Commission for Western Asia (UNESCWA). (2011). Bridging the Urban Divide in the ESCWA Region: Towards Inclusive Cities, E/ESCWA/SDD/2011/1, https://www.unescwa.org/sites/default/files/pubs/pdf/sdd-11-1.pdf;
- UNESCWA. (2019). Rethinking Inequality in Arab Countries, Overview, E/ESCWA/EDID/2019/2, Beirut, https://archive.unescwa.org/sites/www.unescwa.org/files/uploads/rethinking-inequality-arab-countries-summary-english.pdf;
- UNESCWA. (2024). Inequality in the Arab region: Crisis upon crisis, E/ESCWA/CL2.GPID/2024/2, https://www.unescwa.org/sites/default/files/pubs/pdf/inequality-arab-region-crisis-english_3.pdf;
- UNESCWA. (2024). Inequality in the Arab region: Crisis upon crisis, E/ESCWA/CL2.GPID/2024/2, https://www.unescwa.org/sites/default/files/pubs/pdf/inequality-arab-region-crisis-english_3.pdf;

- UNESCWA. (2025a). “Social Development Report 5: Unpacking the promise to leave no one behind in the Arab region,” E/ESCWA/CL2.GPID/2025/2, https://www.unescwa.org/sites/default/files/pubs/pdf/social-development-report-5-english_0.pdf;
- UNESCWA. (2025b). Empowering Arab women through wage equality: A comprehensive analysis of wage disparities and strategies for promoting equal pay in the Arab region, E/ESCWA/CL2.GPID/2025/TP.1, https://www.unescwa.org/sites/default/files/pubs/pdf/empowering-arab-women-wage-equality-english.pdf;
- UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR). (1991). General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing, Article 11 (1) of the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights. E/1992/23, https://www.refworld.org/legal/general/cescr/1991/en/53157;
- UN General Assembly (UNGA). (1966). International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (ICESCR), United Nations Treaty Series, Vol. 993, https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights;
- UN Habitat. (1999). Women’s Rights to Land, Housing and Property in Post-conflict Situations and During Reconstruction: A Global Overview, https://globalprotectioncluster.org/sites/default/files/2023-04/Women%27s_Rights_to_Housing_Global_Overview_1999_EN.pdf;
- UN-Habitat/GLTN and UAWC. (2023). “Land, Women Empowerment and Socioeconomic Development in the Arab Region: Evidence-based perspectives,” Report 03/2023, https://arablandinitiative.gltn.net/sites/default/files/2023-09/docs/land_women_empowerment-2.pdf;
- UN Women Regional Office for the Arab States and ESCWA. (2025). Progress on the Sustainable Development Goals: A gender snapshot of the Arab region 2024, E/ESCWA/CL4.SIT/2025/TP.3, https://arabstates.unwomen.org/sites/default/files/2025-04/sdg_gender_snapshot_of_the_arab_region_2024_english_version_report-2.pdf;
- World Bank, IBRD. (2024). Women, Business, and the Law 2024 (Washington: IBRD), https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/d891abb1-ca9c-42cd-989f-32d3885189a2/content;
- World Bank. (2025). Breaking Barriers: Boosting Women's Labor Force Participation in Egypt, https://www.worldbank.org/en/news/feature/2025/03/12/breaking-barriers-boosting-women-s-labor-force-participation-in-egypt.

Desigualdades urbanas en América Latina

VISIÓN REGIONAL DE LAS DESIGUALDADES URBANAS Y EL DERECHO A LA VIVIENDA EN AMÉRICA LATINA

América Latina es hoy la región con mayores desigualdades de ingreso a nivel mundial. Esta brecha estructural se expresa con particular intensidad en el territorio urbano, donde convergen la segregación socioespacial, el acceso desigual al suelo y a la vivienda, y profundas inequidades en infraestructura y servicios. Diversos análisis regionales han señalado que la desigualdad urbana responde a una matriz estructural que articula ingreso, género, etnia y territorio. Según la CEPAL, estas dimensiones se refuerzan mutuamente y producen patrones persistentes de exclusión en el acceso a la vivienda, los servicios urbanos y las oportunidades (Bárcena & Prado, 2016). En este contexto, la expansión periférica de vivienda social y la mercantilización del suelo han contribuido a profundizar la segregación socioespacial, configurando ciudades altamente fragmentadas (Sugranyes & Mathivet, 2010; Caldeira, 2000).



Desde finales de los años noventa, en el marco del Consenso de Washington, **la vivienda en propiedad se consolidó como la vía principal de acceso habitacional en la región.** Este modelo quedó en manos de empresas constructoras que cotizan en bolsa, inaugurando la primera fase de la financiarización del hábitat: el capital dejó de responder a necesidades habitacionales para buscar rendimientos más altos y rápidos. Como resultado, se proliferaron viviendas de apenas 45 m², de mala calidad constructiva, ubicadas en periferias alejadas de servicios, y dirigidas exclusivamente a la población formal que gana más de cinco salarios mínimos, excluyendo a pueblos indígenas, afrodescendientes, personas de la diversidad y mujeres.

Estos procesos se superponen a una estructura histórica de urbanización dual característica de la región. Como señala Raquel Rolnik, **las ciudades latinoamericanas se han configurado a partir de la coexistencia de una ciudad formal concentradora de inversiones y una ciudad autoproducida mucho más extensa**, construida por los propios habitantes en condiciones precarias. Esta forma de urbanización popular ha sido una estrategia histórica de acceso a la vivienda ante la exclusión del mercado formal, pero también ha reproducido desigualdades territoriales persistentes (Rolnik, 2019).

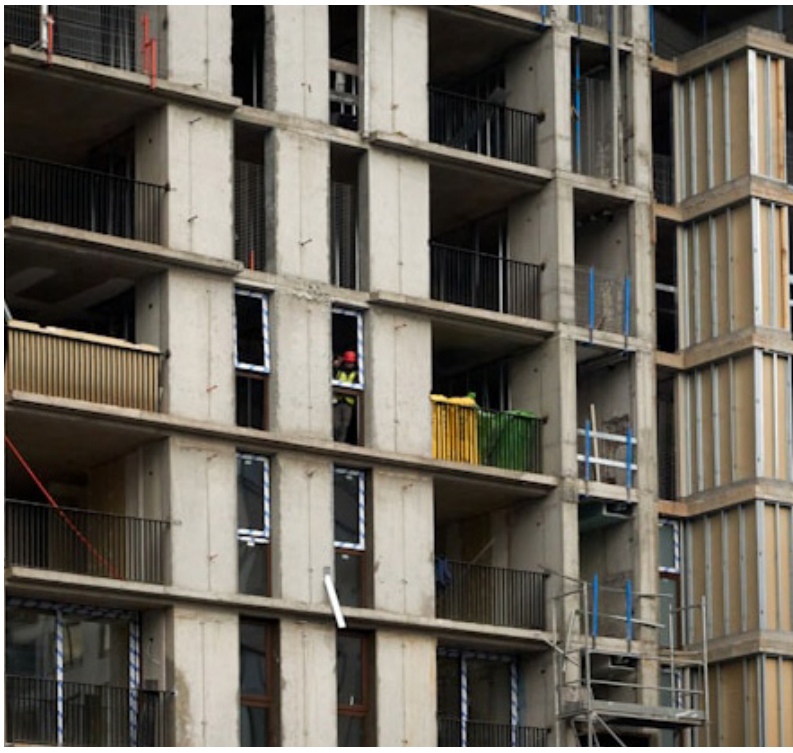
Desde la economía política urbana, la autoproducción del hábitat popular ha sido un componente estructural del desarrollo capitalista en América Latina. Retomando los aportes de Francisco de Oliveira y Lucio Kowarick, Rolnik (2019) señala que la construcción de vivienda por parte de los trabajadores en condiciones precarias permitió abaratar el costo de reproducción de la fuerza de trabajo durante la industrialización por sustitución de importaciones. De este modo, amplios sectores urbanos sostuvieron la competitividad industrial a través de salarios bajos, compensados por estrategias de autoconstrucción y acceso informal al suelo.

En el contexto contemporáneo de desindustrialización y economías orientadas al extractivismo, estos territorios populares permanecen en una condición de ambigüedad respecto a su integración plena a la ciudad. Rolnik (2019) define esta situación como un estado de “transitoriedad permanente”, en el que los asentamientos informales nunca terminan de consolidarse como parte legítima del tejido urbano. Esta condición los convierte en espacios estratégicos para la expansión del capital inmobiliario-financiero, facilitando procesos de desplazamiento, reconversión de suelo y megaproyectos que transforman antiguos activos públicos en espacios privados, profundizando la desigualdad territorial y la fragmentación urbana.

Diversos informes de la Habitat International Coalition América Latina (HIC-AL, 2017) destacan que la producción social del hábitat constituye una forma predominante de acceso a vivienda para los sectores populares, y que las desigualdades urbanas afectan de manera diferenciada a las mujeres. Estas últimas enfrentan **mayores cargas de cuidado, menor acceso al empleo formal y mayores tiempos de movilidad desde las periferias urbanas**, lo que evidencia la necesidad de políticas de vivienda con perspectiva de género y enfoque de derechos.

Como resultado, la producción habitacional orientada por el mercado ha generado conjuntos periféricos con limitaciones de accesibilidad, servicios e integración urbana, profundizando la fragmentación de las ciudades latinoamericanas y evidenciando que la cuestión habitacional está estrechamente ligada a la desigualdad estructural de la región (CEPAL, año). Según el Reporte Anual de Vivienda 2023 del Infonavit, el tiempo estimado para pagar un crédito habitacional se eleva a 27,2 años, frente a 24,6 años en períodos anteriores a 2019, lo que evidencia un empeoramiento de la accesibilidad habitacional. El análisis de Roberto Eibenschutz documenta afectaciones severas en la vida de las familias, incluyendo ausencia de servicios, fragmentación social y lo que denomina “la no ciudad”. Hoy muchas de estas viviendas han sido abandonadas, como ocurre con los barrios cerrados en Argentina (Eibenschutz, 2017).





1. Brecha creciente entre precios de vivienda y salarios

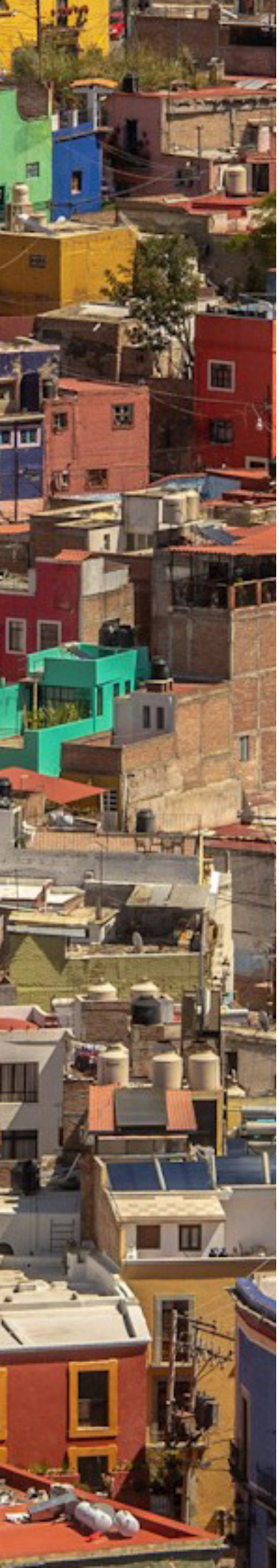
En las últimas dos décadas, América Latina ha experimentado un deterioro sostenido en la asequibilidad de la vivienda, resultado de una brecha creciente entre el aumento de los precios inmobiliarios y el crecimiento de los ingresos laborales. Entre 2005 y 2023, las remuneraciones de las personas asalariadas en la región crecieron aproximadamente un 2,4 % anual, mientras que el valor de la vivienda aumentó a una tasa cercana al 6,4 % anual, evidenciando un **desacople estructural entre ingresos y costos habitacionales** (BBVA Research, 2023). Esta tendencia ha reducido progresivamente la capacidad de amplios sectores de la población para acceder a vivienda formal, particularmente entre hogares de ingresos medios y bajos.

La situación es especialmente visible en México, donde los índices de la Sociedad Hipotecaria Federal muestran que desde 2016 el precio de la vivienda aumentó alrededor de 58,4 puntos, mientras que las remuneraciones laborales apenas crecieron 4,1 puntos en el mismo periodo. Esta divergencia ha empujado a miles de hogares a recurrir al mercado informal del suelo o a asentarse en periferias urbanas con déficits de infraestructura, servicios y accesibilidad, profundizando la segregación socioespacial.

Ante la imposibilidad de acceder a vivienda en propiedad, el alquiler ha ganado peso como forma de acceso habitacional. Actualmente, se estima que representa alrededor del 30 % de las soluciones de vivienda en la región, aunque con importantes variaciones nacionales y limitaciones en la disponibilidad de datos comparables (Hábitat International Coalition América Latina, 2022). Sin embargo, **el crecimiento del mercado de alquiler no ha ido acompañado de marcos regulatorios sólidos que garanticen estabilidad y protección a las personas inquilinas**. En la mayoría de los países, los contratos se rigen por los códigos civiles bajo el principio de libertad contractual y defensa de la propiedad privada, lo que suele traducirse en contratos de corta duración —frecuentemente de un año— y escasos mecanismos de control de precios o prevención de desalojos. Solo Argentina adoptó recientemente una legislación con mayores garantías para inquilinos, posteriormente derogada por el gobierno de Javier Milei.

Asimismo, la estructura del mercado de alquiler refleja profundas desigualdades en la distribución de la propiedad inmobiliaria. El informe Situación Inquilinaria de la Vivienda en México muestra que menos del 1 % de los hogares pertenecientes al 80 % más pobre de la población percibe ingresos por rentas, mientras que este porcentaje asciende a cerca del 30 % en el decil más rico. En consecuencia, el 99 % del monto total pagado en alquiler se concentra en manos del 10 % más rico del país, configurando un flujo regresivo de ingresos desde los sectores populares hacia las élites propietarias (Hábitat International Coalition América Latina, 2022). Este patrón contribuye a reproducir las desigualdades estructurales urbanas y limita las posibilidades de acumulación patrimonial de los hogares de menores ingresos.





2. Producción Social del Hábitat: la vía mayoritaria invisibilizada

En América Latina, la Producción Social del Hábitat (PSH) constituye históricamente la principal vía de acceso a la vivienda para amplios sectores de la población, especialmente aquellos excluidos del mercado formal y de las políticas públicas basadas en el crédito hipotecario. **En Mvéxico**, por ejemplo, el **62,8 % de las viviendas particulares habitadas ha sido autoproducida por sus propios habitantes**, proporción que se reproduce con variaciones en la mayoría de los países de la región debido a trayectorias de política habitacional similares (Ortiz Flores, 2012).

La PSH comprende todos los procesos de generación de espacios habitables realizados bajo el control de autoproductores y actores sociales sin fines de lucro, abarcando desde la autoproducción individual progresiva hasta formas colectivas complejas como cooperativas, organizaciones comunitarias y proyectos autogestionados. Según Enrique Ortiz Flores, estos procesos incluyen tanto la vivienda como los componentes urbanos asociados y se desarrollan en ámbitos rurales y urbanos, constituyendo sistemas de producción alternativos al mercado inmobiliario formal (Ortiz Flores, 2012).

Diversos estudios han demostrado que la PSH no sólo cumple una función social esencial, sino que también genera impactos económicos significativos. Investigaciones comparativas en México evidencian que esta modalidad contribuye al producto interno bruto, moviliza economías locales, permite construir soluciones habitacionales con menores costos unitarios y ofrece mayor adecuación a las necesidades culturales, familiares y territoriales de los hogares (HIC-AL, 2019). Asimismo, la producción progresiva facilita la adaptación de la vivienda a lo largo del ciclo de vida familiar, algo difícilmente alcanzable mediante la vivienda estandarizada producida por el sector formal.

Pese a su relevancia cuantitativa y cualitativa, la PSH continúa operando en condiciones de precariedad institucional. En la mayoría de los países, **estos procesos carecen de financiamiento adecuado, apoyo técnico sistemático y marcos normativos que reconozcan su legitimidad**. La asistencia técnica suele recaer en organizaciones sociales o universidades sin financiamiento público suficiente, y los marcos regulatorios frecuentemente penalizan la autoproducción en lugar de acompañarla. Esta invisibilización contrasta con el peso real de la PSH en la producción urbana de la región y evidencia una brecha entre las políticas habitacionales formales y las prácticas efectivas de acceso a la vivienda.

Desde una perspectiva de derecho a la vivienda, el reconocimiento de la Producción Social del Hábitat implica reorientar las políticas públicas hacia modelos que fortalezcan la autogestión, el acceso al suelo urbanizado, la asistencia técnica pública y los mecanismos de financiamiento adecuados a economías populares. Su potencial para reducir desigualdades, fortalecer redes comunitarias y promover formas sostenibles de urbanización la posiciona como un componente estratégico



3. El modelo cooperativo de vivienda en Uruguay

El movimiento cooperativo de vivienda en Uruguay constituye una de las experiencias más consolidadas y sostenidas de provisión de vivienda social autogestionada a nivel mundial. Su origen se remonta a finales de la década de 1960, cuando técnicos, profesionales y organizaciones sindicales identificaron en la legislación habitacional vigente la posibilidad de articular un modelo innovador basado en la autoconstrucción colectiva, la propiedad comunitaria y la ayuda mutua como sustituto del capital financiero. Este enfoque partía del reconocimiento de que las familias trabajadoras sin capacidad de ahorro sí disponían de fuerza de trabajo organizada, capaz de convertirse en el principal recurso para acceder a una vivienda digna (Nahoum, 2013).

Desde sus inicios, el desarrollo del cooperativismo de vivienda estuvo estrechamente vinculado al movimiento sindical uruguayo. Las primeras cooperativas surgieron con apoyo de sindicatos que aportaron no solo su base social, sino también prácticas organizativas como la asamblea, la democracia directa y la distribución colectiva de tareas. Esta densidad organizativa resultó fundamental para la continuidad del movimiento durante la dictadura cívico-militar iniciada en 1973, período en el que las cooperativas funcionaron simultáneamente como espacios de producción habitacional, redes de solidaridad y núcleos de resistencia social (García Lamarca & Kaika, 2016).

La fortaleza del modelo uruguayo en el contexto regional se explica principalmente por la existencia de un marco legal estable, sostenido durante más de cinco décadas, que garantiza tres pilares fundamentales: acceso a suelo urbanizado —frecuentemente público—, financiamiento estatal a largo plazo y asistencia técnica interdisciplinaria obligatoria para los proyectos. Este sistema, institucionalizado a partir de la Ley Nacional de Vivienda de 1968, ha permitido la continuidad de un programa habitacional dirigido a sectores trabajadores excluidos del mercado formal, constituyendo uno de los pocos casos en América Latina de política pública no interrumpida en materia de vivienda social autogestionada (Nahoum, 2013).

Un elemento particularmente relevante para la expansión reciente del modelo es el denominado subsidio a la permanencia, mecanismo que ajusta la cuota de pago de cada familia a su capacidad económica real según ingresos y composición del hogar. Este instrumento reduce el riesgo de pérdida de vivienda ante situaciones de desempleo o crisis económica y ha favorecido la incorporación de hogares monoparentales encabezados por mujeres, un perfil creciente dentro del movimiento cooperativo.

La experiencia uruguaya, impulsada principalmente por la federación FUCVAM, demuestra que es posible desarrollar alternativas sostenibles al mercado inmobiliario especulativo mediante modelos de propiedad colectiva, autogestión y fuerte apoyo estatal. Por ello, el cooperativismo de vivienda en Uruguay es frecuentemente citado como referencia internacional para políticas de vivienda orientadas al derecho a la ciudad, la cohesión social y la reducción de desigualdades urbanas.

4. Impactos específicos en las mujeres

Las desigualdades urbanas en América Latina tienen efectos diferenciados y estructurales sobre las mujeres, particularmente aquellas pertenecientes a sectores populares, indígenas y afrodescendientes. La organización territorial de las ciudades —marcada por la segregación socioespacial, la periferización de la vivienda social y la mercantilización del suelo— interactúa con la división sexual del trabajo, profundizando la sobrecarga de cuidados, la exposición a violencias urbanas y la precariedad habitacional. En este contexto, el derecho a la vivienda no puede reducirse al acceso físico a una unidad habitacional, sino que debe entenderse como acceso a una ciudad que garantice autonomía económica, proximidad a servicios, redes de apoyo y condiciones de seguridad.

Las brechas del mercado laboral explican buena parte de esta vulnerabilidad. En América Latina, la tasa de participación femenina en el empleo formal es del 46 %, frente al 58 % de los hombres. **Las mujeres se concentran mayoritariamente en sectores de baja productividad y alta informalidad** —comercio minorista, trabajo doméstico, servicios personales y cuidados— y presentan mayores niveles de discontinuidad laboral. Entre 2019 y 2022, el número de mujeres que perciben hasta un salario mínimo aumentó un 60 %, mientras que el número de mujeres con ingresos superiores a cinco salarios mínimos cayó un 51,7 %, evidenciando un proceso de empobrecimiento acelerado y feminización de la precariedad laboral (Frisancho, Bustelo & Viollaz, 2023).

Estas desigualdades laborales se traducen directamente en barreras de acceso a la vivienda en propiedad. Los modelos habitacionales basados en crédito hipotecario y empleo formal excluyen estructuralmente a amplios sectores de mujeres, especialmente a aquellas con trayectorias laborales intermitentes o inserción en la economía informal. Además, las viviendas producidas para población asalariada formal suelen ubicarse en periferias distantes, con largos tiempos de traslado y escasa infraestructura de cuidados, lo que incrementa el tiempo total de trabajo —remunerado y no remunerado— de las mujeres. Esta situación se agrava en el caso de mujeres indígenas y afrodescendientes, quienes enfrentan discriminaciones múltiples e interseccionales.

En términos patrimoniales, la desigualdad también es significativa: **apenas alrededor del 25 % de las personas propietarias de vivienda en la región son mujeres,** lo que limita su autonomía económica y su capacidad de acumulación de activos.

En el mercado de alquiler, la incidencia es notablemente mayor en hogares encabezados por mujeres. **En México, aproximadamente el 45 % de los hogares con jefatura femenina joven paga renta, frente al 34 % de los hogares con jefatura masculina.** En la Ciudad de México, la brecha es aún más pronunciada: cerca del 80 % de los hogares encabezados por mujeres jóvenes dependen del alquiler, frente al 60 % de aquellos encabezados por hombres. Esta mayor dependencia del alquiler se combina con ingresos más bajos, contratos inestables y escasa protección jurídica, configurando un escenario de vulnerabilidad persistente (Habitat International Coalition América Latina, 2022).

El endeudamiento vinculado a la vivienda constituye otro eje central de desigualdad de género. Luci Cavallero y Verónica Gago conceptualizan este fenómeno como "colonización financiera de la reproducción social": el avance de las finanzas sobre ámbitos esenciales como alimentación, salud, vivienda y educación, generando procesos de endeudamiento estructural para sostener la vida cotidiana (Cavallero & Gago, 2021). La deuda deja de ser un evento excepcional y se convierte en una condición permanente, particularmente en hogares monoparentales encabezados por mujeres. Contra la abstracción financiera, la deuda se materializa en cuerpos y territorios específicos, donde extrae valor de manera diferencial.

Finalmente, las transformaciones demográficas añaden un desafío estructural adicional. La región experimenta un acelerado proceso de envejecimiento poblacional; en las próximas décadas aumentará el número de personas mayores inquilinas sin seguridad social suficiente, sin cobertura de salud adecuada y con mayores necesidades de cuidado. Dado que las mujeres presentan mayor esperanza de vida y menores trayectorias contributivas, serán las más afectadas por esta combinación de precariedad habitacional y desprotección social. Esto exige políticas habitacionales con enfoque de género que integren vivienda, sistemas de cuidados y protección social como dimensiones inseparables del derecho a la ciudad.

5. La desigualdad de género en el interior del movimiento cooperativo uruguayo

A pesar de su larga trayectoria de compromiso con la justicia social, el movimiento cooperativo uruguayo no ha sido ajeno a las jerarquías de género que estructuran el conjunto de la sociedad. La creación del área de género de FUCVAM en 2015-2016, al calor de la expansión de los feminismos populares en América Latina, supuso el inicio de un proceso de reconocimiento y trabajo sobre esas desigualdades en el interior de la propia organización. El primer obstáculo fue político: hacer comprensible dentro del movimiento **que visibilizar las desigualdades de género no era una imposición externa sino una necesidad** derivada de las condiciones concretas de vida de las mujeres dentro de las cooperativas.

Desde los primeros meses de funcionamiento del área, la violencia de género intrafamiliar desbordó cualquier otra agenda. Las cooperativas comenzaron a contactar sistemáticamente pidiendo apoyo ante situaciones en las que compañeras eran víctimas de violencia por parte de sus parejas, y la reacción inicial de una parte del colectivo masculino fue la negación: resultaba difícil aceptar que en una organización de izquierda con tradición sindical pudiera haber varones maltratadores. La violencia de género, como el racismo o la desigualdad de clase, atraviesa horizontalmente las organizaciones independientemente de su orientación ideológica.



El trabajo de acompañamiento a mujeres en situación de violencia reveló además un déficit estructural de la propia legislación cooperativa: **en la mayoría de los casos, el titular del derecho sobre la vivienda era el varón**. Esa configuración no es casual, sino la expresión directa del modelo de familia de jefe proveedor sobre el que se construyó el movimiento en sus orígenes, cuando el afiliado sindical -mayoritariamente varón- era el socio con plenos derechos ante la cooperativa, mientras que la cónyuge no era reconocida como sujeto de derechos en esa relación. **La consecuencia práctica es que la violencia patrimonial** -el control sobre la vivienda- **opera como uno de los mecanismos más eficaces para sostener la violencia de género:** una mujer que no figura como titular carece de derechos directos sobre su hogar en el momento de una separación.

Ese diagnóstico impulsó a FUCVAM a llevar la disputa al terreno legislativo, promoviendo la **cotitularidad como reconocimiento legal de que ambos miembros de una pareja tienen los mismos derechos sobre la vivienda cooperativa**. Se aprobó una primera ley de cotitularidad, pero con vacíos tan importantes que resultó inaplicable en la práctica. La propuesta actualmente en discusión aspira a ir más lejos: atravesar toda la ley de cooperativismo de vivienda desde una perspectiva de género, incorporar la reducción de las desigualdades de género como principio fundacional del movimiento, y reconocer explícitamente la diversidad familiar y la participación de personas y parejas LGTBI+.



6. La Cooperativa Amapolas y el acceso al hábitat en la Patagonia argentina

San Carlos de Bariloche, en la región patagónica de Los Lagos, ilustra con especial crudeza las dinámicas de financiarización del suelo y extractivismo turístico que expulsan a la población local del acceso a la vivienda. La proliferación de plataformas como Airbnb y la conversión del parque habitacional en alojamiento turístico han llevado el costo del alquiler a absorber entre el 60 y el 70% del salario de los trabajadores locales. A ello se suman presiones extractivistas sobre el agua y el territorio, y una oleada de incendios que los colectivos locales atribuyen a intereses inmobiliarios, cuya frecuencia aumentó tras la modificación legal impulsada **por el gobierno de Milei que eliminó la restricción de venta de tierras incendiadas a manos extranjeras.**

En ese contexto se constituyó hace cuatro años la Cooperativa de Viviendas de Mujeres y Disidencias Amapolas. Su carácter de organización de mujeres y disidencias no respondió a una decisión programática inicial, sino al reconocimiento de que quienes más acumulaban las consecuencias de la crisis habitacional eran, en su mayoría, mujeres: muchas madres, todas alquilando, algunas en situaciones de extrema precariedad. **La separación se revela como el momento crítico en el que las desigualdades de género se materializan en términos habitacionales:** son las mujeres quienes mayoritariamente asumen el cuidado de los hijos tras una ruptura, lo que las sitúa en una posición de desventaja estructural frente al mercado laboral y, por tanto, frente al mercado de la vivienda.

La cooperativa no dispone de suelo propio ni de construcciones. Cuando se constituyó existía todavía la expectativa de acceder a tierra a través de alguna política pública; esa posibilidad ha quedado completamente clausurada en el contexto político actual. Su actividad combina la formación de sus integrantes, actividades productivas colectivas y la lucha por el acceso a la tierra en un escenario adverso. En ese marco, la experiencia del Barrio Intercultural de San Martín de los Andes opera como referente político y simbólico: la demostración de que la organización popular sostenida puede abrir posibilidades que el mercado y el Estado niegan.

El Barrio Intercultural surge de una alianza entre Vecinos Sin Techo (VST) —organización popular constituida en 2004— y la comunidad mapuche Curruhuinca, a partir de la Ley Nacional 26.725 de 2011, que transfirió 400 hectáreas del Lote 27 a la comunidad Curruhuinca como Propiedad Comunitaria. De ese total, 77 hectáreas se destinaron al barrio, concebido desde el principio como bien común fuera del mercado: la tierra no se privatiza ni se vende, y el diseño urbano se adapta al bosque respetando los criterios medioambientales acordados colectivamente. La construcción de las primeras 56 viviendas comenzó en 2014 mediante dos cooperativas de trabajo, una de VST y otra de la comunidad Curruhuinca, con criterios de adjudicación que situaban la participación activa en la organización como eje central del orden de mérito.

La historia de Filomena Catricura, vecina del barrio y militante de VST, es recogida en el documental NOSOTRAS: Una biografía situada, producido por la Cooperativa Amapolas y estrenado en 2025. Su trayectoria recorre los espacios habitados a lo largo de su vida —la precariedad, la imposibilidad de acceso al mercado, la organización colectiva— hasta llegar a su vivienda en el Barrio Intercultural, a la que accede precisamente por su militancia sostenida. La elección de narrar trayectorias de mujeres y personas de comunidades originarias responde a la convicción de que la perspectiva de género e intercultural revela con mayor nitidez las estructuras de la desigualdad habitacional que los enfoques que toman como sujeto universal al varón adulto con empleo formal.

El contraste entre FUCVAM en Uruguay y la Cooperativa Amapolas en Bariloche sintetiza la tensión central del acceso popular al hábitat en América Latina: **la diferencia entre organizaciones que disponen de un marco legal, financiamiento estatal y décadas de historia acumulada, y organizaciones que se constituyen en ausencia de todas esas condiciones**, apoyándose en el vínculo colectivo y en la referencia de experiencias que demuestran que otro acceso al hábitat es posible cuando la tierra deja de ser un bien de mercado.

Recomendaciones

1. Control de la financiarización de la vivienda: Retirar la vivienda del mercado de valores y eliminar beneficios fiscales a instrumentos financieros especulativos, priorizando las necesidades humanas sobre los rendimientos bursátiles.
2. Derecho a la ciudad: de la definición a la transformación: Dotar al derecho a la ciudad de contenido real que transforme la planificación urbana, reconociéndolo como derecho colectivo que abarca servicios, espacio público, transporte y proximidad.
3. Incorporar los cuidados como eje central del diseño urbano: Integrar la economía del cuidado en la planificación territorial, garantizando proximidad a servicios de cuidado, espacios seguros y redes comunitarias, especialmente para mujeres que cargan desproporcionadamente el trabajo reproductivo.
4. Interseccionalidad en las políticas urbanas: Toda intervención urbana debe considerar cómo género, clase, etnia, edad y discapacidad se cruzan para generar desigualdades, diseñando políticas inclusivas para todas las mujeres.
5. Planificación participativa con mujeres y colectivos feministas: Garantizar la participación activa de mujeres y organizaciones feministas en la planificación urbana y el diseño habitacional, reconociendo su conocimiento situado.
6. Políticas de suelo anti-especulativas y recuperación de plusvalías: Implementar instrumentos de recuperación de plusvalías, regulación del mercado del suelo y medidas anti-especulación para evitar el desplazamiento de sectores populares de zonas centrales bien equipadas.
7. Políticas de vivienda con perspectiva feminista: Las políticas habitacionales deben contemplar tamaño y composición del hogar, responsabilidades de cuidado y necesidades específicas de las mujeres: vivienda flexible para familias multigeneracionales, alquiler con protección reforzada, subsidios que consideren la sobrecarga de cuidados y alquiler público como nueva herramienta regional.
8. Fortalecimiento de la Producción Social del Hábitat (PSH) y la vivienda cooperativa: Desarrollar instrumentos específicos para la PSH -distintos a los del mercado- e impulsar la vivienda cooperativa con visión feminista, garantizando asistencia técnica gratuita, reconocimiento legal y financiamiento adecuado.
9. Garantías reforzadas de permanencia en el alquiler: Avanzar en marcos normativos que protejan especialmente a mujeres, personas mayores y jefas de hogar: contratos más largos, límites a incrementos de renta, prohibición de desalojos arbitrarios y reconocimiento del alquiler como forma válida del derecho a la vivienda.
10. Respuesta a las transformaciones demográficas: Las políticas habitacionales deben anticipar el envejecimiento poblacional diseñando viviendas accesibles, garantizando seguridad de tenencia para personas mayores sin seguridad social y articulando vivienda con sistemas de salud y cuidado de larga duración.

Bibliografía

- Bárcena, A., & Prado, A. (2016). El imperativo de la igualdad: Por un desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe. Santiago de Chile: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)
- Cavallero, L., & Gago, V. (2021). Una lectura feminista de la deuda: ¡Vivas, libres y desendeudadas nos queremos!. Buenos Aires: Fundación Rosa Luxemburgo
- Frisancho, V., Bustelo M., & Viollaz, M. (2023). ¿Cómo es el mercado laboral para las mujeres en América Latina y el Caribe?. https://doi.org/10.18235/0005341
- BBVA Research. (s.f.). Análisis de la brecha entre el crecimiento de precios de la vivienda y los ingresos laborales en América Latina (2005-2023).
- Caldeira, T. P. R. (2000). City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo. Berkeley: University of California Press.
- Cavallero, L., & Gago, V. (2021). Una lectura feminista de la deuda: ¡Vivas, libres y desendeudadas nos queremos! (Ed. ampliada). Tinta Limón; Fundación Rosa Luxemburgo .
- Dammert.M, Delgadillo.V, 2019. América Latina, nuevas y viejas desigualdades urbanas. Entrevista a Raquel Rolnik. Andamios. Volumen 16, número 39, enero-abril, 2019, pp. 237-251
- Eibenschutz, R. (s.f.). Análisis sobre conjuntos habitacionales y la "no ciudad".
- Federici, S., Gago, V., & Cavallero, L. (2021). ¿Quién le debe a quién? Ensayos transnacionales de desobediencia financiera. Tinta Limón.
- Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM). (2018). El movimiento cooperativo de vivienda en Uruguay. Montevideo: FUCVAM
- García Lamarca, M., & Kaika, M. (2016). “Mortgaged lives: The biopolitics of debt and housing financialisation.” Transactions of the Institute of British Geographers, 41(3), 313–327.
- Glick, N. (2016). Displacement, emplacement and migrant newcomer: rethinking urban sociabilities within multiscalar power. Identi ties, Global Studies in Culture and Power, 23(1), 17-34
- HIC-AL. (2019). Estudio comparativo: La Producción Social de Vivienda y Hábitat en México. https://hic-al.org/wp-content/uploads/2019/02/PSVen_M%C3%A9xico.pdf

- HIC-AL. (2020). Situación Inquilinaria de la Vivienda en México en el contexto de la contingencia sanitaria por COVID-19.
- HIC-AL. (2022). Situación inquilinaria de la vivienda en México. HIC-AL.
- Infonavit. (2023). Reporte Anual de Vivienda 2023. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores .
- Nahoum, B. (2013). Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en Uruguay: Medio siglo de experiencias. Montevideo: Ediciones Trilce.
- Ortiz Flores, E. (2012). Producción social de la vivienda y el hábitat. En Producción Social de Vivienda y Hábitat: Conceptos, Procesos y Experiencias (p. 73). HIC-AL.
- Rolnik, R. (2018). La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas. Barcelona: Descontrol Editorial.
- Rolnik, R. (2015). Guerra dos lugares. A colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boi Tempo.
- Sociedad Hipotecaria Federal. (2023). Índice SHF de precios de la vivienda en México. Gobierno de México.
- Sugranyes, A., & Mathivet, C. (Eds.). (2010). Cities for All: Proposals and Experiences towards the Right to the City. Santiago de Chile: Habitat International Coalition (HIC).

Desigualdades urbanas en Europa

FACTORES ESPECÍFICOS DE LA REGIÓN DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

La crisis global de la vivienda es una de las manifestaciones de una crisis de activos más amplia, explicada por el aumento de la desigualdad, la falta de una fiscalidad progresiva suficiente, el exceso de capital global y el poder financiero de las élites económicas, lo que estaría impulsando el aumento de los precios de todo tipo de bienes como las tierras agrícolas, el oro o los bienes de lujo.

En este contexto, **la compra de viviendas y la inversión en hipotecas por parte del capital financiero global constituye probablemente la manifestación más directa de esta crisis de activos en la vida cotidiana de la clase trabajadora.** Este proceso se vincula a la financiarización de la vivienda, entendida como la transformación de la vivienda, la tierra y otras infraestructuras necesarias para garantizar derechos humanos en activos destinados a generar grandes beneficios financieros mediante su intercambio. La financiarización hace referencia al creciente poder e influencia del sistema financiero global, cuyo objetivo principal es generar beneficios mediante la extracción de riqueza y la transferencia de ingresos desde los sectores productivos hacia el sector financiero. El encarecimiento resultante de la vivienda genera exclusión para las rentas bajas, que deben competir en el crédito, la compra y el alquiler de un derecho humano con fondos de inversión, empresas y personas con un capital económico muy superior.

La Unión Europea no es una excepción. **Entre 2013 y 2024, los precios de la vivienda aumentaron más de un 60 %, creciendo por encima de los ingresos familiares**, lo que ha provocado que un 10 % de la población sea incapaz de pagar el alquiler o la cuota hipotecaria. Asimismo, alrededor del 10 % de la población urbana vive en hogares donde el coste de la vivienda supone al menos el 40 % de los ingresos, frente al 6 % en las zonas rurales. Las tasas más elevadas de sobrecarga por gastos de vivienda en las ciudades se registraron en Grecia (29 %) y Dinamarca (23 %), mientras que las más bajas se observaron en Chipre y Croacia (3 %). En áreas rurales, las tasas más altas se dieron en Grecia (28 %) y Alemania (11 %), y las más bajas en Chipre (1 %) (Consejo Europeo, 2025).



En este sentido, la crisis crónica de la vivienda en la Unión Europea tiene múltiples aristas y actores que la modulan. La financiarización de la vivienda en manos de fondos de inversión y otros actores económicos constituye probablemente la principal, un proceso iniciado a finales de los años setenta con las políticas neoliberales y la desregulación de numerosos sectores (The Shift, 2022). En el ámbito de la vivienda, la **privatización y la desregulación incidieron especialmente en el parque público**, una política que había permitido el acceso a una vivienda digna a millones de personas en la UE tras la Segunda Guerra Mundial.

Así, en España existiría un parque de vivienda protegida del 28 % si no se hubiera permitido —y no se siguiera permitiendo— su descalificación y privatización (Observatori DESCA, 2022). En el Reino Unido, el 42 % de la población vivía en vivienda social en 1972, frente al 16 % actual (Castaño, 2025).



En Alemania, la autorización del ánimo de lucro en las empresas inmobiliarias de alquiler en 1989 facilitó la privatización de gran parte del parque público, que fue parcialmente capturado por fondos de inversión (Gabarre, 2023).

Otros factores que ayudan a explicar la exclusión residencial en la UE incluyen la turistificación de las ciudades, la política fiscal o los regímenes urbanísticos. A su vez, la Comisión Europea estima que sería necesario construir dos millones de viviendas adicionales, lo que implicaría invertir 150 billones anuales para añadir 650.000 unidades a los 1,6 millones de inmuebles residenciales que se construyen actualmente (Comisión Europea, 2025). Sin embargo, **aproximadamente el 20 % de las viviendas de la UE están desocupadas**, lo que equivale a cerca de 47 millones de viviendas vacías (Comisión Europea, 2025).

Hasta ahora, la UE no había abordado de forma directa los problemas de vivienda al considerarlos una competencia interna de los Estados miembros, limitándose a actuar a través de normativa de consumo, por ejemplo, en relación con las cláusulas abusivas de los créditos hipotecarios o la regulación de las plataformas de alquiler turístico.

No obstante, **la magnitud de la crisis ha obligado a la Comisión Europea a elaborar el primer Plan Europeo de Vivienda Asequible**, que reconoce el margen de actuación de la Unión ante la grave crisis residencial que afecta a millones de personas.

Este paso es especialmente relevante si se tiene en cuenta que el 75 % de los 450 millones de habitantes de la UE reside en entornos urbanos (Banco Mundial, 2024), y que las proyecciones apuntan a un aumento de la población urbana en detrimento de las regiones intermedias y rurales, donde el acceso a la vivienda suele ser más asequible (Comisión Europea, 2025). Además, **aproximadamente un 32 % de la población de la UE vive en régimen de alquiler**, aunque con notables diferencias entre países: algunos presentan más del 90 % de acceso a la vivienda mediante propiedad, como Rumanía, Eslovaquia, Hungría o Croacia, mientras que otros cuentan con amplios sectores de población en alquiler, como Alemania (53 %), Austria (46 %) o Dinamarca (39 %).

Asimismo, alrededor del 17 % de la población vive en viviendas sobreocupadas, con tasas especialmente elevadas en Rumanía (41 %), Letonia (39 %) y Bulgaria (34 %), y mucho más bajas en Chipre (2 %), Malta (4 %) y Países Bajos (5 %). Por otro lado, aproximadamente el 9 % de la población no puede mantener su hogar a una temperatura adecuada por motivos económicos, con las tasas más altas en Bulgaria y Grecia (19 %), seguidas de Lituania y España (18 %), mientras que Finlandia, Eslovenia y Polonia registran porcentajes inferiores al 3 % (Comisión Europea, 2025).



1. Impactos específicos en las mujeres

La discriminación residencial contra las mujeres por su capacidad jurídica de realizar negocios sin depender de su padre o de su marido fue la norma en muchos países de la Unión Europea hasta los años 60 y 70 del siglo XX. En el marco de la UE, el Tratado Fundacional de Roma (1957) consagró la igualdad de trato y la no discriminación entre mujeres y hombres en materia laboral; el Tratado de Ámsterdam (1997) obligó a la UE a promover esta igualdad; el Tratado de Lisboa (2009) lo incluyó como un valor común a todos los Estados miembros; y la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea lo reconoció como uno de los derechos fundamentales a proteger (Bosch, 2022).

A pesar de lo anterior, los 233 millones de mujeres y niñas que viven en la UE (Ministerio de Igualdad, 2025) deben enfrentarse todavía a una estructura patriarcal y a discriminaciones en múltiples ámbitos de sus vidas. En cuanto a la **exclusión residencial de las mujeres, esta es una realidad tanto cuantitativa como cualitativa.** Como señala la profesora Irene Sabaté, existe "un impacto diferencial de la crisis habitacional sobre las mujeres" que se explica por la interrelación de esta crisis con "otros problemas que afectan específicamente a las mujeres, como la violencia machista, las disputas sobre divorcios y custodia de los hijos, el trabajo doméstico interno en el que el ocupador es también quien proporciona alojamiento, o la precariedad laboral más general" (Sabaté, 2025).

Si la vivienda es un bien de mercado y los Estados no cuentan con sistemas públicos que garanticen el acceso a quienes carecen de recursos suficientes o se ven discriminadas en su acceso, no es sorprendente que las mujeres sufran un impacto diferencial, reflejo de la 'feminización de la pobreza' en la UE.

En primer lugar, **existe una brecha de empleo de aproximadamente 10 puntos porcentuales entre mujeres y hombres**, aunque esta varía significativamente según el país: en 2024, Finlandia (0,7 pp), Lituania (1,4 pp), Estonia (1,7 pp) y Letonia (3,3 pp) registraron las brechas más bajas, mientras que Italia (19,4 pp), Grecia (18,8 pp) y Rumanía (18,1 pp) presentaron las más altas. La brecha salarial media se sitúa en torno al 12,2 %, con variaciones que van del -0,7 % en Luxemburgo hasta el 21,1 % en Estonia; también destacan Austria (18,7 %) y Letonia (18,9 %). La diferencia de horas trabajadas entre mujeres y hombres alcanza aproximadamente un 11 %, con especial relevancia en los Países Bajos (24,1 %), mientras que en Rumanía, Bulgaria y Croacia la brecha de horas trabajadas es inferior al 1,5 % (Eurostat, 2025; de Andrés et al., 2019; Ongenga & Popov, 2025).

Estas cifras reflejan que **las mujeres trabajan más sin contrato, perciben menores salarios por las mismas horas y suelen estar contratadas por menos horas que los hombres**. Respecto al acceso al crédito, diversos estudios muestran que tanto el crédito empresarial como el de consumo discrimina a las mujeres (de Andrés et al., 2019; Ongenga & Popov, 2025).

En relación con los cuidados, **las tareas domésticas vinculadas al cuidado de hijos se distribuyen de forma desigual:** el 93 % de las mujeres realiza estas labores frente al 53 % de los hombres. Esta desigualdad también influye en la participación laboral: entre los trabajadores a tiempo parcial, un 29 % de las mujeres declara que los cuidados son la principal causa de no trabajar a jornada completa, frente al 6 % de los hombres (European Institute for Gender Equality, 2020). Además, el 5,4 % de las mujeres de entre 25 y 54 años son madres solteras con hijos, en comparación con el 1,0 % de los hombres del mismo grupo de edad (Eurostat, 2025).

No es sorprendente que las mayores dificultades en relación con el alquiler se encuentren en hogares con niños y adolescentes: el 18,1 % de estas familias tienen problemas para pagar el alquiler, frente al 10,2 % de los hogares sin hijos. Esta situación afecta especialmente a hogares monoparentales encabezados por mujeres (Comisión Europea, 2025).

En cuanto a la violencia de género, un 19,3 % de las mujeres ha sufrido violencia física, amenazas y/o violencia sexual por parte de un agresor doméstico a lo largo de su vida, un tipo de violencia que generalmente ocurre en el hogar (European Union for Fundamental Rights & European Institute for Gender Equality, 2024). Esto se conecta con que la mayor causa de dificultades residenciales está vinculada a la familia o relaciones (Eurostat, 2025).

Respecto al impacto cuantitativo en la vivienda, los costes residenciales afectan más a mujeres (8,6 %) que a hombres (7,8 %); un 14,8 % de mujeres vive en viviendas sobreocupadas frente al 14,3 % de hombres; un 7,3 % de mujeres no puede mantener su vivienda a temperaturas adecuadas por motivos económicos, frente al 6,5 % de hombres; y más mujeres que hombres habitan viviendas con goteras y humedades (0,3 pp) o con podredumbre en ventanas, puertas o suelos (1 pp) (Eurostat, 2025; Bosch, 2022). Entre las personas en riesgo de pobreza, los hombres (9,0 %) declaran experimentar mayores dificultades residenciales que las mujeres (8,1 %), aunque entre quienes no están en riesgo, estas diferencias son marginales (Eurostat, 2024).

En cuanto a los desahucios, la falta de datos a nivel de la UE dificulta un análisis comparado. No obstante, **según la Plataforma de Afectadas por la Hipoteca, el 40 % de los desahucios acompañados por el movimiento social afectaba a mujeres solas o a hogares monoparentales** (Observatori DESCA et al., 2018).

Por último, es fundamental adoptar una **perspectiva interseccional**. Las mujeres más afectadas por la crisis de la vivienda son aquellas pertenecientes a hogares monoparentales, víctimas de violencia doméstica, mujeres mayores, discapacitadas, refugiadas, viudas, integrantes de minorías étnicas, trabajadoras migrantes o sexuales, lesbianas y trans, separadas o divorciadas, y víctimas de desalojos forzosos (Bosch, 2022). **Estas mujeres pueden sufrir además otras formas de discriminación en el acceso a la vivienda**, como refleja el hecho de que la mayor tasa de discriminación sufrida por personas negras en la UE (31 %) ocurra en el ámbito residencial.



2. Mari Carmen: desahucio, género y crisis habitacional en Madrid

El pasado 29 de octubre de 2025 estaba convocado el desahucio de Mari Carmen, de 87 años. Finalmente, el desahucio no se llevó a cabo, ya que la presión social ejercida por el Sindicato de Inquilinas de Madrid y el recurso presentado por su abogada lograron suspenderlo temporalmente ante la falta de una solución habitacional por parte de las administraciones públicas (El País, 2025).

Mari Carmen entró a vivir por primera vez en su vivienda el 3 de septiembre de 1956. Sus padres alquilaron el piso, situado en el barrio madrileño de Ibiza, donde se trasladaron junto a sus dos hijos. Ella tenía entonces 17 años y nunca volvió a abandonar ese domicilio (El Diario.es, 2025).

El contrato de alquiler fue firmado por su padre y, tras su fallecimiento, se subrogó a su madre. A la muerte de esta, el contrato se subrogó a favor de Mari Carmen en el año 2005, ya que los contratos de renta antigua tenían carácter vitalicio y podían ser heredados por el cónyuge y por los descendientes que convivieran en la misma vivienda. Durante todo este tiempo, Mari Carmen ha seguido pagando puntualmente el alquiler cada mes (El Diario.es, 2025).

En 2018, la familia propietaria del bloque de pisos vendió la totalidad de la finca a Renta Corporación, uno de los grandes holdings inmobiliarios de España. En 2020, los nuevos propietarios contactaron con Mari Carmen para ofrecerle la compra del piso en el que había vivido durante décadas, pero la pensionista no podía asumir el precio propuesto. Al día siguiente de comunicar su rechazo a la oferta, el inmueble fue adquirido por Urbagestión Desarrollo e Inversión SL, una empresa especializada en análisis y asesoramiento de inversiones inmobiliarias.

Esta empresa notificó a Mari Carmen que el contrato subrogado a su favor quince años antes debía haberse extinguido en 2007. Posteriormente, la llevaron a los tribunales hasta que el Tribunal Supremo les dio la razón en marzo de 2025. El fundamento jurídico de la sentencia es que la segunda subrogación del contrato, una vez fallecidos el titular original y su cónyuge, solo puede tener una duración máxima de dos años, salvo en el caso de que el descendiente conviviente tenga reconocida una discapacidad superior al 65%. Mari Carmen, a sus 87 años y con movilidad reducida como consecuencia de varias operaciones de cadera, tiene reconocida una discapacidad del 50%, lo que ha dejado sin efecto los derechos adquiridos durante quince años de subrogación no cuestionada (Sindicato inquilinas, 2025).

Cabe señalar que, si el contrato se hubiera firmado en la actualidad, ambos progenitores de Mari Carmen habrían figurado como titulares del contrato inicial, y la subrogación a su favor habría sido considerada una primera subrogación, manteniéndose así el contrato en vigor. Las leyes de carácter marcadamente machista del franquismo provocaron que el contrato original fuera firmado únicamente por el padre, negando derechos contractuales a la mujer dentro del matrimonio (Sindicato de Inquilinas, 2025).

Actualmente, el desahucio permanece paralizado, aunque podría reanudarse, lo que colocaría a Mari Carmen en una situación de máxima exclusión social sin alternativa habitacional garantizada. **Este caso refleja la interacción entre desigualdad de género, vejez y precariedad urbana**, mostrando cómo las mujeres mayores soportan desventajas estructurales en el acceso y la permanencia en la vivienda..

El caso de Mari Carmen no debe interpretarse como un hecho aislado, sino como la expresión concreta de un proceso estructural mucho más amplio. En el Estado español, durante los últimos quince años, se han ejecutado aproximadamente 735.560 lanzamientos judiciales, que han afectado a cerca de 1.838.900 personas. Esto implica que un 3,8% de la población ha perdido su vivienda habitual entre los años 2008 y 2023 (ODESCA, 2024). Estas cifras explican por qué el derecho a la vivienda se ha convertido en uno de los principales focos de conflicto social y por qué campañas como Stop Desahucios se han consolidado como referentes centrales de las luchas ciudadanas desde el estallido de la burbuja inmobiliaria.

La financiarización de la vivienda ha transformado un derecho básico en un activo financiero especulativo, no solo en España, sino a escala global. Sin embargo, el caso español presenta rasgos especialmente graves, ya que las sucesivas reformas legales han beneficiado de forma sistemática a las entidades financieras, los fondos de inversión y las grandes empresas inmobiliarias. Este sesgo se ha manifestado tanto durante la crisis hipotecaria iniciada en 2008 como en la actual crisis del alquiler, especialmente acentuada a partir de 2016.

Frente a esta situación, la sociedad civil organizada ha impulsado de manera reiterada cambios legislativos orientados a garantizar el derecho a la vivienda. No obstante, estas medidas han sido parciales, limitadas en el tiempo y circunscritas a determinados territorios. En Cataluña, por ejemplo, se aprobó la Ley 24/2015, fruto de una iniciativa legislativa popular, que incorporaba mecanismos de protección para personas y familias vulnerables, como la obligación de ofrecer un alquiler social en casos de desahucio por impago del alquiler y, en determinados supuestos, en situaciones de ocupación de viviendas pertenecientes a grandes tenedores. Sin embargo, el Tribunal Constitucional anuló parte de estos artículos, dejando la ley sin algunos de sus instrumentos más garantistas. Aun así, otras medidas, como la contención de rentas, son de aplicación en Cataluña y otras ciudades del Estado español. Pese a ello, en aquellas comunidades autónomas gobernadas por el Partido Popular y Vox, este tipo de regulaciones no han sido desarrolladas ni aplicadas.

En este contexto, **la opacidad en la transmisión de propiedades y de deudas hipotecarias ha dificultado enormemente la protección de los derechos de las personas afectadas.** Uno de los mecanismos clave ha sido la vulneración del derecho de retracto de los deudores, recogido en el Código Civil. Este derecho permitiría a las personas afectadas cancelar su deuda igualando el precio por el cual esta hubiera sido vendida a un tercero. No obstante, bancos y fondos oportunistas han desplegado mecanismos legales y administrativos para evitar informar a los deudores, especialmente cuando los créditos se venden en paquetes a precios muy inferiores a su valor nominal (Gabarre, M. ODESCA, 2022).

Este modelo de mercado ha sido posible gracias a la privatización encubierta del parque de vivienda pública y a la ausencia de una regulación efectiva del mercado del alquiler. Como consecuencia, cientos de miles de personas han quedado excluidas del acceso a la propiedad y expuestas a un mercado dominado por pequeños propietarios y grandes inversores, sin que el Estado haya desplegado mecanismos suficientes de compensación o protección. Este proceso es comparable al que Rory Hearne describió como el “shock inmobiliario” en Irlanda, donde la crisis fue utilizada como una oportunidad para reconfigurar el sistema de vivienda en beneficio del capital privado (Gabarre, M. ODESCA, 2022).

Frente a este escenario, han surgido movimientos sociales y organizaciones como la Plataforma de Afectadas por la Hipoteca, el Sindicato de Inquilinas y diversas redes vecinales, especialmente presentes en ciudades como Barcelona, que han desempeñado un papel clave en la defensa del derecho a la vivienda. Estos colectivos han cuestionado el relato neoliberal que asocia la vivienda pública con la degradación urbana. El ejemplo de Viena demuestra precisamente lo contrario: **una política sostenida de vivienda pública puede generar ciudades cohesionadas, prósperas y con elevados niveles de calidad de vida** (Gabarre, M. ODESCA, 2022).

En síntesis, el caso de Mari Carmen permite diagnosticar cómo la combinación de leyes históricas discriminatorias, la financiarización del suelo y la insuficiente protección estatal generan desigualdades estructurales en el acceso a la vivienda. Este fenómeno afecta con mayor intensidad a las mujeres, evidenciando la necesidad de políticas que garanticen seguridad residencial, equidad de género y protección frente a los abusos del mercado inmobiliario.

3. La Morada: vivienda feminista en cesión de uso en Barcelona

En 2024 finalizaron las obras de La Morada, un proyecto de vivienda cooperativa en cesión de uso pionero tanto por su carácter feminista como por su modelo de acceso a la vivienda. El proyecto propone formas de convivencia y de redistribución de los cuidados y los afectos que cuestionan el modelo familiar y de pareja hegemónico, incorporando las experiencias de las disidencias sexuales y de género. Asimismo, se desarrolla sobre suelo privado fuera del mercado especulativo, lo que refuerza su vocación no lucrativa (Ayuntamiento de Barcelona, 2025).

El grupo promotor comparte una trayectoria de activismo feminista y queer y se articula a partir de vínculos afectivos, convivenciales, económicos y profesionales. No obstante, el eje central del proyecto es la necesidad de acceder a una vivienda digna, asequible y sostenible, junto con el deseo de materializar un modelo colectivo de organización de la vida y de los cuidados. Esta motivación llevó al grupo a constituirse como cooperativa de vivienda en la primavera de 2018 (La Morada, 2026).

La Morada es una cooperativa de vivienda en cesión de uso situada en el barrio de Roquetes, en Barcelona. El proyecto se desarrolla en un solar privado propiedad de la Fundación La Dinamo, cuya adjudicación fue obtenida en 2018 mediante una convocatoria abierta, con el objetivo de construir doce viviendas de protección oficial.

El diseño arquitectónico se ha desarrollado de forma paralela a un proceso participativo con las futuras usuarias, a partir del cual se ha definido un imaginario compartido de convivencia. Esta visión colectiva ha condicionado tanto los espacios comunes como las viviendas, priorizando la entrada de luz natural, la relación con el exterior y la creación de espacios de encuentro. En este sentido, se opta por una menor edificabilidad en favor de un patio interior amplio y de pasarelas generosas que funcionan no solo como elementos de circulación, sino también como espacios comunitarios (La Col, 2026).

Las cooperativistas disponen de un derecho de uso de las viviendas durante 70 años, lo que equivale, en la práctica, a un derecho de uso de por vida. La propiedad es colectiva y pertenece a la cooperativa, por lo que no es posible vender ni alquilar las viviendas a terceros. Para acceder al proyecto, las usuarias realizaron una aportación inicial aproximada de 27.000 euros, recuperable en caso de salida, y abonan cuotas mensuales de entre 700 y 800 euros (Infobae, 2024). Este modelo representa una forma sustancialmente distinta de entender el acceso y la tenencia de la vivienda, desligada de la lógica especulativa.







En Cataluña, especialmente en Barcelona, se han impulsado en los últimos años políticas públicas que facilitan el desarrollo de proyectos de cooperativas de vivienda, como la cesión de suelo. A pesar de ello, este modelo sigue siendo poco conocido para una parte significativa de la población. Sin embargo, cuenta con una larga trayectoria y consolidación en países como Holanda, Austria, Suiza, Uruguay o Canadá.

Según datos de la Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de España (Concovi), en 2022 existían en el Estado español 10.799 viviendas cooperativas, lo que supone un descenso del 14% respecto a 2021, cuando se alcanzó la cifra más alta registrada. Esta reducción se explica principalmente por las dificultades de acceso al suelo y la disminución de la oferta constructiva (Infobae, 2024).

En el contexto actual de crisis habitacional, marcado por el aumento de los precios y la inseguridad residencial, el modelo de cesión de uso ofrece estabilidad, asequibilidad y seguridad. La posibilidad de residir en una vivienda de forma indefinida, sin las incertidumbres propias del mercado del alquiler, permite desarrollar proyectos de vida a largo plazo y refuerza la autodeterminación personal. Como expresan algunas usuarias, "la sensación de poder construir un proyecto vital estable es un lujo".

Además, la calidad arquitectónica, el confort climático, la relación con el vecindario y la participación en la toma de decisiones colectivas contribuyen a una mejora sustancial de la calidad de vida y al empoderamiento de las personas residentes. De este modo, el modelo cooperativo en cesión de uso garantiza de manera más efectiva los tres pilares del derecho a la vivienda (calidad, asequibilidad y estabilidad) y ofrece una alternativa viable para perfiles con dificultades de acceso al mercado privado (Sostre Cívic, 2025).

El modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso, ampliamente extendido en países como Dinamarca o Uruguay, se caracteriza por dos elementos fundamentales: la propiedad colectiva y el derecho de uso. En Cataluña, este modelo ha sido impulsado desde 2004 por entidades como Sostre Cívic como una alternativa de interés social frente a los modelos de propiedad y alquiler tradicionales (Sostre Cívic, 2026).

La propiedad colectiva implica que la cooperativa es la titular permanente de las viviendas, lo que impide su transformación en propiedad privada y evita cualquier forma de especulación inmobiliaria. Al mismo tiempo, fomenta una organización democrática y participativa, en la que las personas residentes son copropietarias del proyecto y participan activamente en su gestión tradicionales. Dado que el derecho de uso se establece por un período indefinido, las personas socias pueden residir en la cooperativa a lo largo de toda su vida. Esto permite disponer de un hogar estable y arraigado en el territorio, desde el cual desarrollar un proyecto vital propio sustentado en vínculos comunitarios y en una lógica de sostenimiento colectivo de la vida (Sostre Cívic, 2026).

En este sentido, experiencias como La Morada demuestran que la mercantilización de la vivienda no es un proceso inevitable, sino el resultado de decisiones políticas, económicas y normativas concretas. La vivienda cooperativa en cesión de uso se configura así no solo como una solución habitacional, sino también como una herramienta de transformación social que permite disputar la lógica especulativa del mercado inmobiliario. A través de la propiedad colectiva, la estabilidad residencial y la organización comunitaria, estos proyectos amplían las posibilidades de garantizar el acceso a una vivienda digna y de avanzar hacia modelos que sitúan la vida, los cuidados y el interés social en el centro de las políticas de vivienda.

Conclusiones

El aumento del parque público, cooperativo y asequible no es solo una cuestión de política habitacional, sino un imperativo para garantizar el derecho a la vivienda de las mujeres y de la población en general, especialmente de quienes enfrentan discriminación residencial o limitaciones económicas. El Banco Europeo de Inversiones (2024) reconoce que la **vivienda pública y social** constituye la "infraestructura esencial que responde a una necesidad y a un derecho fundamental" y que **"reduce la brecha salarial"**, subrayando su relevancia como herramienta de justicia social y de género.

El Plan Europeo para la Vivienda Asequible representa un avance importante al movilizar recursos comunitarios para incrementar la oferta de vivienda asequible. Sin embargo, la ausencia de criterios claros sobre las condiciones que deben cumplir estas viviendas y sobre cómo garantizar su carácter asequible **pone en riesgo que los más vulnerables queden excluidos**. Organizaciones como FEANTSA (2025) advierten del riesgo de que las ayudas a viviendas asequibles desplacen a las ayudas para viviendas sociales, un fenómeno que refleja cómo los Estados priorizan soluciones de mercado sobre derechos sociales y perpetúan la desigualdad, afectando especialmente a las mujeres, quienes históricamente han sufrido la feminización de la pobreza.

Este giro contraviene las recomendaciones del Comité Europeo de Derechos Sociales, que establece que la vivienda social debe dirigirse a los más desfavorecidos. Por ello, es imprescindible que la configuración del parque social incorpore **garantías inclusivas y feministas**, considerando el diseño de espacios comunes, cuotas ajustadas a situaciones personales —como mujeres víctimas de violencia de género, familias monomarentales, mujeres mayores que viven solas o mujeres migrantes afectadas por racismo inmobiliario— y la protección frente a la especulación que amenaza la estabilidad residencial.

El aumento de este parque será limitado si no se frena la **financiarización de la vivienda**, un proceso en que el derecho humano a la vivienda se convierte en un bien de inversión que genera grandes beneficios a fondos de inversión y actores financieros globales, desplazando a quienes carecen de capital. Políticas antiespeculativas que protejan a inquilinas, contengan precios y faciliten la adquisición de vivienda social por administraciones públicas, cooperativas y entidades sin ánimo de lucro son esenciales para revertir estas dinámicas estructurales.

Existen ejemplos de estas medidas en otros contextos. En los Países Bajos, la Ley de Protección de la Compra (Wet opkoopbescherming) prohíbe alquilar propiedades adquiridas que no estuvieran arrendadas previamente o que lo estuvieran menos de seis meses, durante cuatro años tras la compra. En Cataluña, se debate una propuesta similar para más de 271 municipios, donde reside el 90 % de la población, que limitaría la compra de viviendas por empresas y grandes propietarios (con cinco o más inmuebles) a residencia habitual o edificios enteros para alquiler a precios limitados (Observatorio DESCA, 2026).

La combinación de estas medidas permitiría **incrementar el parque público y social**, proteger a los vecinos y vecinas más vulnerables y reforzar el derecho a la vivienda de las mujeres. Además, contribuiría a reducir las brechas salariales y a mejorar la conciliación entre vida laboral y familiar, demostrando que la lucha por la vivienda digna es inseparable de la justicia de género y de la lucha contra las desigualdades estructurales impuestas por la financiarización y el mercado. Garantizar el acceso a una vivienda adecuada para todas las mujeres no es solo una cuestión de política urbana, sino un paso clave hacia una sociedad más justa, equitativa y feminista.

Recomendaciones

1. **Incrementar el parque público y cooperativo**
   Construir y adquirir viviendas públicas y cooperativas permanentes, con prioridad para mujeres víctimas de violencia de género, familias monoparentales, mujeres mayores que viven solas y mujeres migrantes que sufren discriminación residencial.

2. **Implementar políticas antiespeculativas**
   Limitar la compra de viviendas por fondos de inversión y grandes propietarios. Inspirarse en modelos como la Ley de Protección de la Compra en Países Bajos y la propuesta en Cataluña, garantizando que los colectivos vulnerables, especialmente mujeres, no sean desplazados.

3. **Garantizar acceso a la vivienda social**
   Priorizar a los colectivos más desfavorecidos y asegurar criterios de género y cuotas que protejan a mujeres en situaciones de vulnerabilidad.

4. **Diseñar espacios con perspectiva feminista**
   Incorporar la perspectiva de género en el diseño de espacios comunes, fomentando seguridad, funcionalidad y participación activa de mujeres en la gestión de las viviendas.

5. **Facilitar el acceso a crédito y financiación inclusiva**
   Crear mecanismos de crédito adaptados para mujeres y colectivos vulnerables, reduciendo barreras económicas y asegurando que las ayudas no desplacen la vivienda social frente a la asequible.

6. **Reducir la carga económica y la precariedad habitacional**
   Regular los precios de alquiler y ofrecer subsidios focalizados para familias y mujeres jefas de hogar, asegurando que puedan mantener sus viviendas en condiciones adecuadas.

7. **Monitorear y evaluar el impacto de las políticas habitacionales**
   Generar estadísticas desagregadas por género y situación familiar, para evaluar cómo las políticas de vivienda afectan a mujeres y otros colectivos vulnerables, garantizando un enfoque interseccional.

Bibliografía

- Ajuntament de Barcelona. (2025). Cooperativa de viviendas La Morada | Setmanes d'Arquitectura. Ayuntamiento de Barcelona.
- Bosch Meda, J. (2022). La vulneración del derecho de la mujer a la vivienda en Europa. Estudios de Derecho, 79(174), 63–87.
- Castaño, P. (2025, 14 de febrero). En 1972, el 42% de los británicos vivían en viviendas sociales, ahora son el 16%. Ctxt. https://ctxt.es/es/20250201/Politica/48525/pablo-castano-entrevista-jack-wakely-sindicato-inquilinos-londres-britanicos-vivienda-alquileres.htm
- de Andrés, P., Gimeno, R., & Mateos de Cabo, R. (2019). The gender gap in bank credit access (Documentos de Trabajo n.º 1945). Banco de España.
- European Council. (2025). The EU's housing crisis. Consejo de la Unión Europea. https://www.consilium.europa.eu/en/policies/housing-crisis/
- European Institute for Gender Equality. (2020). Gender inequalities in care and consequences for the labour market. Publications Office of the European Union. https://doi.org/10.2839/074
- European Investment Bank. (2024). Promoting gender equality in public social housing.
- European Union Agency for Fundamental Rights & European Institute for Gender Equality. (2024). EU gender-based violence survey: Key results.
- Eurostat. (2024). Living conditions in Europe: Housing and renting difficulties.
- Eurostat. (2024). Urban–rural Europe: Population projections.
- Eurostat. (2025). Gender statistics.
- Eurostat. (2025). Household composition statistics.
- FEANTSA. (2025). Feedback from FEANTSA to the State aid review.
- Federici, S. (2013). Revolution at point zero: Housework, reproduction, and feminist struggle. PM Press.
- Federici, S. (2018). El patriarcado del salario. Traficantes de sueños. https://traficantes.net/sites/default/files/pdfs/TDS_map49_federici_web_0.pdf
- Fraser, N. (1997). ¿De la redistribución al reconocimiento? Dilemas de la justicia en la era «postsocialista». newleftreview. https://newleftreview.es/issues/0/articles/nancy-fraser-de-la-redistribution-al-reconocimiento-dilemas-de-la-justi-

cia-en-la-era-postsocialista.pdf

- Fraser, N. (2009). Escalas de justicia: Reflexiones sobre la justicia social en un mundo globalizado. Harder.
- Gabarre, M. (2022). Els fons voltor: Una indústria depredadora de les ciutats i els drets humans. Observatori DESCA.
- Gabarre, M. (2023). Cómo los fondos de inversión conquistaron Europa. El Salto. https://www.elsaltodiario.com
- Infobae. (2024). La Morada, la primera cooperativa de vivienda feminista y LGTBI que apuesta por un futuro en comunidad.
- La Col. (2026). Cooperativa d'habitatges La Morada.
- La Morada Cooperativa. (2026). La Morada Coop Habitatge: Projecte feminista d'habitatge cooperatiu.
- Ministerio de Igualdad. (2025). Mujeres en cifras: Indicadores de la UE y Naciones Unidas.
- Observatori DESCA. (2018). Perspectiva de género sobre el derecho a la vivienda y la pobreza energética en Barcelona.
- Observatori DESCA. (2022). El parque de vivienda protegida en la metrópoli de Barcelona: Stock existente y evolución.
- Observatori DESCA. (2026). Freno a las compras especulativas de vivienda.
- ODESCA. (2024). Derecho a la vivienda y mercado global especulativo.
- ODESCA. (2024, noviembre). Impacto de la moratoria de desahucios 2021–2023.
- Ogenga, S., & Popov, A. (2025). Gender bias and credit access (Working Paper Series). Banco Central Europeo.
- Sabaté, I. (2025). Un lugar donde volver: Mujeres en lucha por una habitación propia. Bellaterra Edicions.
- Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid. (2025). Orden de desahucio contra una vecina de 87 años en el barrio de Retiro.
- Sostre Cívic. (2025). Informe ejecutivo: Estudio de impacto del modelo de cesión de uso.
- Sostre Cívic. (2026). Cómo funciona el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso.
- The Shift. (2022). The Shift Directives: From financialized to human rights-based housing. https://make-the-shift.org
- Tronto, J. (2024). Democracia y cuidado. Rayo verde.
- World Bank. (2024). Urban population (% of total population): European Union. https://data.worldbank.org

Conclusiones generales



El análisis comparativo de Oriente Medio y Norte de África, América Latina y Europa evidencia que las desigualdades urbanas no son meras consecuencias de factores económicos, sino estructuras de poder profundamente arraigadas. En este contexto, las mujeres —especialmente aquellas jefas de hogar, de bajos ingresos o pertenecientes a comunidades vulnerables— experimentan de manera desproporcionada la precarización habitacional y la inseguridad residencial (Frisancho, Bustelo & Viollaz, 2023; HIC AL, 2025; HLRN, 2025).

En **la región MENA, la brecha salarial de género**, junto con la **ausencia de políticas públicas inclusivas y marcos normativos protectores, convierte a las mujeres en sujetos estructuralmente vulnerables** frente al mercado de vivienda, obligadas a recurrir a soluciones informales o a sobreendeudarse para sostener su supervivencia en contextos urbanos hostiles (HIC AL, 2025; HLRN, 2025). Este escenario evidencia que la desigualdad urbana no es accidental, sino el resultado de sistemas económicos y políticos que priorizan la acumulación de capital sobre la reproducción de la vida.

En **América Latina**, las **experiencias de Producción Social del Hábitat y de cooperativas de vivienda** muestran que la organización colectiva y la autogestión pueden constituir **instrumentos efectivos de resistencia frente al mercado especulativo**. No obstante, estos movimientos **no están exentos de tensiones internas**, ya que persisten jerarquías patriarcales en la titularidad, la toma de decisiones y la distribución del trabajo comunitario y doméstico (Ortiz Flores, 2012; FUCVAM, 2016). La experiencia de la Cooperativa Amapolas demuestra que cuando las mujeres y disidencias asumen un rol central en la organización comunitaria no solo garantizan el acceso a la vivienda, sino que también cuestionan las normas tradicionales de cuidado, reproducción social y propiedad (Frisancho, Bustelo & Viollaz, 2023).

En Europa, la **crisis de la vivienda** evidencia cómo la **financiarización, la privatización del parque público y la turistificación han intensificado la exclusión residencial**, afectando de manera desproporcionada a mujeres, especialmente a familias monomarentales, víctimas de violencia, migrantes o integrantes de minorías. La reciente iniciativa del Plan Europeo de Vivienda Asequible muestra la necesidad de políticas públicas con perspectiva de género e interseccionalidad que reconozcan la vivienda como infraestructura esencial para la reproducción social y la justicia urbana. Los casos de Mari Carmen en Madrid y la cooperativa La Morada en Barcelona muestran dos realidades complementarias. Por un lado, la **financiarización de la vivienda expulsa a mujeres** mayores, solas o

jefas de hogares monoparentales del acceso a un espacio seguro y estable, **reproduciendo la exclusión social y la vulnerabilidad estructural** (Sindicato de Inquilinas, 2025; ODESCA, 2024). Por otro lado, **la vivienda cooperativa feminista** en cesión de uso emerge como una **estrategia de resistencia que prioriza la autonomía, la vida colectiva y el sostenimiento de los cuidados frente a la lógica especulativa del mercado** (Sostre Cívic, 2025; La Morada, 2026).

De manera transversal, el análisis de las tres regiones permite identificar tendencias comunes:

La mercantilización de la vivienda y la especulación urbana reproducen desigualdades estructurales que afectan de forma desproporcionada a las mujeres, las personas mayores y los hogares monoparentales.

La violencia estructural de género se materializa en la precariedad habitacional, la exclusión residencial y las limitaciones en el acceso a derechos de propiedad o de uso, evidenciando que el derecho a la vivienda no se ejerce en condiciones de igualdad.

La organización comunitaria, cooperativa y feminista emerge como un mecanismo significativo de empoderamiento, garantizando no solo acceso a la vivienda, sino también redistribución de cuidados, participación democrática y resistencia frente a la lógica de mercado.

Las políticas públicas parciales o fragmentarias, cuando carecen de perspectiva de género, tienden a reforzar las desigualdades existentes y a normalizar la vulnerabilidad estructural de mujeres y niñas.

En síntesis, **garantizar el derecho a la vivienda y a la ciudad requiere redefinir la política urbana desde una perspectiva feminista que coloque la vida, los cuidados y la reproducción social en el centro de la acción pública**. La evidencia en MENA, América Latina y Europa demuestra que la desigualdad urbana es un problema político y no meramente técnico, y que existen estrategias viables de transformación cuando las mujeres y disidencias ocupan un rol central en la producción del hábitat (Ortiz Flores, 2012; Frisancho, Bustelo & Viollaz, 2023; HIC AL, 2025; HLRN, 2025; Sindicato de Inquilinas, 2025; Sostre Cívic, 2025; ODESCA, 2024).

En última instancia, el análisis comparado evidencia la necesidad de replantear las políticas urbanas y de vivienda desde un cambio de paradigma: abandonar la centralidad de las lógicas de mercado y situar la sostenibilidad de la vida en el centro de la acción pública. Garantizar una vivienda digna no implica únicamente asegurar un bien material, sino posibilitar la existencia de un hogar desde el cual las personas puedan reproducir su vida, construir vínculos, ejercer cuidados y desarrollarse plenamente como sujetos sociales.

Como advierte Silvia Federici, la reproducción de la vida ha sido históricamente subordinada a la acumulación económica, mientras que los planteamientos de Joan Tronto subrayan la necesidad de organizar las sociedades en torno al cuidado como principio democrático fundamental. En este sentido, avanzar hacia ciudades más justas exige reconocer la vivienda como infraestructura esencial para la reproducción social y no como un activo financiero. Las experiencias analizadas en MENA, América Latina y Europa muestran que, cuando se priorizan los cuidados, la cooperación y la organización colectiva, emergen alternativas capaces de desafiar las desigualdades estructurales y de abrir caminos hacia modelos urbanos orientados al bienestar, la autonomía y la justicia social.





