*Call for papers – Special issue*

“When Real Estate Assets Become Urban Objects:
Financialization of Real Estate and Spatial Reconfigurations”

Appel à articles – Numéro spécial

« Quand les actifs immobiliers deviennent des objets urbains :
financiarisation de l’immobilier et recompositions spatiales »

French below / En français plus bas

**When Real Estate Assets Become Urban Objects: Financialization of Real Estate and Spatial
Reconfigurations**

In an era where market finance exerts a growing influence on the urban and land configuration of our territories, this call for contributions seeks to stimulate collective reflection on the financialization of real estate and its implications for territorial inequalities. Although urban planning has always played a role in capital accumulation (Harvey, 1978), the contemporary financialization of real estate introduces new dynamics, particularly through asset management companies (Aalbers, 2016; Le Goix, 2016).

The diversification of investors, encompassing institutional investors, pension funds, and individuals, both domestic and foreign, has been demonstrated to result in increased capital and the development of more intricate investment strategies for asset managers (Theurillat et al., 2015). This process reinforces the influence of financial actors on property market cycles and encourages a concentration of investment in privileged neighborhoods, to the detriment of less attractive metropolitan areas, both in France (Boulay, 2012, 2019; Guironnet & al., 2024; Newell & al., 2013) and abroad (Aalbers, 2019; Aveline-Dubach, 2013; Barois & Hassaine-Bau, 2023; Nascimento Neto & Salinas Arreortua, 2020). Moreover, shifts in asset managers' investment strategies are precipitating a reconfiguration of metropolitan territorial dynamics. In Paris, for instance, there has been an increased concentration of capital in the center, particularly in the central business district (CBD), since the onset of the Covid-19 crisis, to the detriment of La Défense. This intensification of asset managers' activity is thus contributing to greater inequalities between territories, both at the national level and within metropolitan areas themselves (Fields & Uffer, 2016).

Submitted articles may examine financial actors and their investment strategies (Duros, 2025), as well as the effects of this transformation on metropolitan areas, peripheral territories and medium-sized cities. Contributions focusing on the role of local policies and communities in this process are also encouraged (Hasenberger, 2024). The call for papers is open to international contributions, as well as studies on transnational investments and their impact on local and regional dynamics. The objective of these works is to analyze the logic of capital flows and highlight the territorial effects of financialization at different scales (Fernandez & Aalbers, 2016).

It is possible to identify several themes for consideration.

1. Institutional and private investors and investment strategies: this first theme will analyze the financial players involved in real estate financialization and their economic and spatial investment

strategies. Pension funds, insurance companies and sovereign wealth funds, as major institutional investors, frequently act as the primary agents of these investments, allocating capital towards globalized cities and business centers, guided by a rationale of strictly financial return. The strategies employed by these actors may differ from those of private investors and property developers, whose interests may include, among other things, forms of short-term speculation and asset accumulation.

2. Public actor dynamics and local regulation: This area prompts consideration of the role of local authorities, political actors and public regulations in the financing and management of financialized real estate. In the upstream sector, private entities are joined by public investment bodies such as the Caisse des Dépôts, pension funds, and so forth. These entities also participate in real estate investment funds with the aim of generating financial returns, while sometimes incorporating social or territorial development objectives. In the downstream sector, it is crucial to examine how local authorities are responding to the increasing influence of asset managers over their real estate assets. The present study seeks to explore the tensions and compromises that are emerging between financial imperatives and the need for housing, public infrastructure and local services.

3. Social and spatial effects of financialization: The following analysis will examine the criteria that render territories attractive to institutional investors, and the impacts of their geographical selectivity. This will be achieved by exploring how the financialized approach to real estate influences urban and rural landscapes, social diversity and the economic dynamics of territories. By acquiring entire buildings or neighborhoods, these investors transform these spaces into high-yield financial products, thereby exacerbating territorial inequalities. This aspect gives rise to the question of the logic of investment in large cities, peripheral regions and rural areas. Empirical analysis of these effects will be particularly welcome.

This call is directed at researchers in the fields of economics and the humanities who employ quantitative methodologies and seek to contribute to a renewed understanding of the challenges posed by the financialization of real estate and its impact on regional development.

Keywords:

Financialization, real estate development, real estate asset management, property companies, investors, territories

Submission guidelines:

Authors are invited to submit their contributions both on the RERU/JRUE and to the following addresses: barois.brice@groupe-espi.fr & l.hassaine-bau@groupe-espi.fr

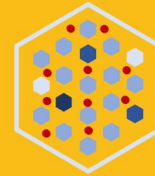
The selected articles will be chosen based on their originality, methodological rigor and relevance to the theme of the call for papers and will be evaluated using a double-blind review process.

Link to the ReRu 2025 style sheet: <https://www.reru.fr/reru.php?categ=26&lg=EN>

Link to the ReRu website: <https://www.reru.fr/index.php?lg=EN>

Provisional schedule:

- **Submission of full articles:** 1 September 2026
- **Return of initial evaluations:** November 2026
- **Publication of special issue:** end of 2027



Quand les actifs immobiliers deviennent des objets urbains : financiarisation de l'immobilier et recompositions spatiales

À l'heure où la finance de marché modèle de plus en plus la structure urbaine et foncière de nos territoires, cet appel à contributions invite à une réflexion collective sur la financiarisation de l'immobilier et ses répercussions sur les inégalités territoriales. Si l'urbanisme a toujours joué un rôle dans l'accumulation du capital (Harvey, 1978), la financiarisation contemporaine de l'immobilier introduit de nouvelles dynamiques, notamment à travers les sociétés de gestion d'actifs (Aalbers, 2016; Le Goix, 2016).

La diversification des investisseurs, qu'il s'agisse d'institutionnels, de fonds de pension ou de particuliers, français ou étrangers, génère davantage de capital et entraîne une complexification des stratégies d'investissement des gestionnaires d'actifs (Theurillat et al., 2015). Ce processus renforce l'influence des acteurs financiers sur les cycles des marchés immobiliers et favorise une concentration des investissements dans des quartiers privilégiés, au détriment des zones métropolitaines moins attractives, tant en France (Boulay, 2012, 2019; Guironnet et al., 2024; Newell et al., 2013) qu'à l'étranger (Aalbers, 2019; Aveline-Dubach, 2013; Barois & Hassaine-Bau, 2023; Nascimento Neto & Salinas Arreortua, 2020). Par ailleurs, l'évolution des stratégies d'investissement des gestionnaires d'actifs entraîne une reconfiguration des dynamiques territoriales métropolitaines. À Paris, par exemple, on observe depuis la crise de la Covid-19 une concentration accrue des capitaux dans le centre, notamment dans le quartier central des affaires (QCA), au détriment de La Défense. Cette intensification de l'activité des gestionnaires d'actifs contribue ainsi à accroître les inégalités entre territoires, à la fois à l'échelle nationale et au sein des zones métropolitaines elles-mêmes (Fields & Uffer, 2016).

Les articles soumis pourront interroger les acteurs financiers et leurs stratégies d'investissement (Duros, 2025), et les effets de cette transformation sur les régions métropolitaines, les territoires périphériques et les villes de taille intermédiaire. Nous encourageons par ailleurs des contributions portant sur le rôle des politiques locales et des collectivités dans ce processus (Hasenberger, 2024). L'appel à articles s'ouvre aux contributions internationales, ainsi qu'aux études sur les investissements transnationaux et leurs répercussions sur les dynamiques locales et régionales. Ces travaux permettront d'analyser les logiques de circulation de capitaux et de mettre en lumière les effets territoriaux de la financiarisation à différentes échelles (Fernández & Aalbers, 2016).

Plusieurs thématiques peuvent être envisagées :

1. Investisseurs institutionnel, privé et stratégies d'investissement : dans ce premier axe, il s'agira d'analyser les acteurs financiers impliqués dans la financiarisation immobilière et leurs stratégies économiques et spatiales d'investissement. Les fonds de pension, les compagnies d'assurance et les fonds souverains, en tant qu'investisseurs institutionnels majeurs, sont souvent moteurs de ces investissements, orientant l'allocation de capital vers les métropoles globalisées et les centres d'affaires, avec des logiques de rendement strictement financière. Les stratégies de ces acteurs peuvent diverger de celles des investisseurs privés et des promoteurs immobiliers, dont les intérêts peuvent inclure, entre autres, des formes de spéculation à court terme et des visées de patrimonialisation.

2. Dynamiques d'acteurs publics et régulation locale : cet axe encourage des réflexions sur le rôle des collectivités locales, des acteurs politiques et des régulations publiques dans le financement et la gestion de l'immobilier financiarisé. En amont, aux acteurs privés s'ajoutent des organismes investissements publics tels que la Caisse des Dépôts, les fonds de pension, etc. qui participent également aux fonds d'investissement immobilier en visant un rendement financier tout en intégrant



parfois des objectifs sociaux ou de développement territorial. En aval, comment les collectivités territoriales réagissent-elles à l'emprise croissante des gestionnaires d'actifs sur leur immobilier ? Quelles tensions et compromis se dessinent entre les impératifs financiers et les besoins en logement, en infrastructures publiques et en services locaux ?

3. Effets sociaux et spatiaux de la financiarisation : en analysant les critères d'attractivité des territoires pour les investisseurs institutionnels et les impacts de leur sélectivité géographique en explorant comment l'approche financiarisée de l'immobilier influence les paysages urbains et ruraux, la mixité sociale et la dynamique économique des territoires. Cet aspect soulève la question des logiques d'investissement dans les grandes métropoles, les régions périphériques ainsi que dans les territoires ruraux. Des analyses empiriques de ces effets seront particulièrement bienvenues.

Cet appel s'adresse aux chercheurs en économie et en sciences humaines utilisant des méthodologies quantitatives qui souhaitent contribuer à une compréhension renouvelée des défis posés par la financiarisation de l'immobilier et ses impacts sur le développement régional.

Mots clés :

Financiarisation, production immobilière, gestion d'actif immobilier, sociétés foncières, investisseurs, territoires

Modalités de soumission

Les auteurs sont invités à soumettre leur contribution à la fois sur le site de la RERU et aux adresses suivantes : barois.brice@groupe-espi.fr & l.hassaine-bau@groupe-espi.fr

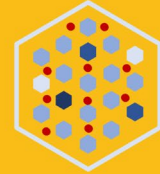
Les articles retenus seront sélectionnés sur la base de leur originalité, de la rigueur méthodologique et de leur pertinence par rapport à la thématique de l'appel et évalués en double aveugle.

Lien vers la feuille de style ReRu 2025 : <https://reru.fr/reru.php?categ=14&lg=FR>

Lien vers le site de la ReRu : <https://reru.fr/index.php>

Calendrier prévisionnel :

- **Soumission des articles complets :** 1er Septembre 2026
- **Retour des premières évaluations :** Novembre 2026
- **Publication prévue :** Fin 2027



References

- Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing : A political economy approach* (Routledge). Taylor & Francis Group.
- Aalbers, M. B. (2019). *Financial Geographies of Real Estate and the City : A literature review*. Working Papers, 46.
- Aveline-Dubach, N. (2013). Les capitaux financiers à l'assaut de l'espace chinois. *Perspectives chinoises*, 2, 31-42.
- Barois, B., & Hassaine-Bau, L. (2023). Sociétés financières d'immobilier et système urbain mexicain : Le rôle des investisseurs dans le renforcement des centralités métropolitaines. *Cahiers des Amériques latines*, 103, onlign first. <https://doi.org/10.4000/cal.18318>
- Boulay, G. (2012). Real estate market and urban transformations : Spatio-temporal analysis of house price increase in the centre of Marseille (1996-2010). *Journal of Urban Research*, 9. <https://doi.org/10.4000/articulo.2152>
- Boulay, G. (2019). Du financement de la ville à sa financiarisation : Capitaux, régulation et espace urbain: *L'Information géographique*, 83(2), 23-39. <https://doi.org/10.3917/lig.902.0023>
- Duros, M. (2025). Immobilier hors sol : Comment la finance s'empare de nos villes. *Raisons d'agir*.
- Fields, D., & Uffer, S. (2016). The financialisation of rental housing : A comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies*, 53(7), 1486-1502. <https://doi.org/10.1177/0042098014543704>
- Guironnet, A., Bono, P.-H., & Kireche, N. (2024). The French touch to the financialisation of housing. Institutional investment into the Paris city-region (2008–2021). *Housing Studies*, 39(12), 2985-3006. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2241830>
- Hasenberger, H. (2024). What is local government financialisation ? Four empirical channels to clarify the roles of local government. *Urban Studies*, 61(11), 2039-2059. <https://doi.org/10.1177/00420980231222133>
- Le Goix, R. (2016). L'immobilier résidentiel suburbain en régime financiarisé de production dans la région de Los Angeles: *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, Février(1), 101-130. <https://doi.org/10.3917/reru.161.0101>
- Nascimento Neto, P., & Salinas Arreortua, L. (2020). Financialization of housing policies in Latin America : A comparative perspective of Brazil and Mexico. *Housing Studies*, 35(10), 1633-1660. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1680815>
- Newell, G., Adair, A., & Kim Nguyen, T. (2013). The significance and performance of French REITs (SIICs) in a mixed-asset portfolio. *Journal of Property Investment & Finance*, 31(6), 575-588. <https://doi.org/10.1108/JPIF-01-2011-0004>
- Theurillat, T., Rérat, P., & Crevoisier, O. (2015). The real estate markets : Players, institutions and territories. *Urban Studies*, 52(8), 1414-1433. <https://doi.org/10.1177/0042098014536238>