



CRISIS EN EL ACCESO A LA VIVIENDA Y POLITICAS HABITACIONALES

Coincidencias y divergencias entre Chile y España

The housing crisis and housing policies
Coincidences and divergences between Chile and Spain

Marisol Brito Doerr
Universidad Autónoma de Barcelona
maribrido@gmail.com

RESUMEN

La actual crisis de la vivienda se enmarca en un proceso financiero inmobiliario a nivel global. Chile ha sido uno de los primeros países en implementar decididas políticas de privatización en el sector vivienda, mientras que España es uno de los referentes a nivel mundial del impacto de la financiarización de la vivienda. El artículo analiza en qué medida las políticas habitacionales implementadas por el Estado han contribuido a promover la actual crisis de la vivienda y han promovido la (in)justicia socio espacial, señalando las coincidencias y divergencias entre ambos países. Se ha elaborado un marco analítico basado en la teoría crítica de justicia social de Nancy Fraser (2008) que se ha aplicado a ambos casos. Tras la aplicación, se puede concluir que las experiencias dictatoriales, el incentivo de la vivienda en propiedad y la apropiación del sector habitacional por parte del sector financiero y los agentes privados, muestran cierto paralelismo en el proceso de ambos países.

Palabras clave: Derecho a la vivienda, Política habitacional, administración pública.

Bloque temático: 1. Ciudad y Proyecto. Temas: Planificación, políticas y gobernanza.

ABSTRACT

The current housing crisis is part of a global real estate financial process. Chile has been one of the first countries to implement decisive privatization policies in the housing sector, while Spain is one of the world leaders in the impact of the financialization of housing. The article analyzes to what extent the housing policies implemented by the State have contributed to promoting the current housing crisis and have promoted socio-spatial (in)justice, pointing out the coincidences and divergences between both countries. An analytical framework based on Nancy Fraser's (2008) critical theory of social justice has been developed and applied to both cases. After the application, it can be concluded that the dictatorial experiences, the incentive of home ownership and the appropriation of the housing sector by the financial sector and private agents, show a certain parallelism in the process of both countries.

Keywords: Right to housing, housing policy, public administration.

Thematic clusters: 1. City and project. **Topic:** Planning, policies and governance.

1. Introducción

La actual crisis en el acceso a una vivienda adecuada que se está dando a nivel global, se enmarca en un proceso sociopolítico y financiero inmobiliario que ha sido facilitado e impulsado por una serie de políticas públicas estatales, que han transformado a la vivienda en un instrumento de extracción de renta, ganancia financiera y acumulación de capital, dejando a miles de familias sin hogar y amenazando con vulnerar el derecho a la vivienda de muchas otras. (Álvarez et al., 2019; Jiménez & Fernández, 2014; Rolnik, 2015).

La apropiación del sector habitacional por el sector financiero no representa solo la apertura de un campo más de inversión. Se trata de una forma peculiar de reserva de valor, por relacionar directamente la macroeconomía con los individuos y la familia, y posibilitar a través de los mecanismos de financiamiento, que varios actores centrales del sistema financiero global se interconecten: fondos de pensión, bancos de inversión, sistema bancario paralelo, instituciones de crédito e instituciones públicas. Esta relación, en ningún caso, puede prescindir de la acción del Estado, no solo en lo que atañe a la regulación de las finanzas, sino también en la construcción de hegemonía política de la concepción de la casa como mercancía financiera. El carácter público o semipúblico de las instituciones y de la política de financiamiento de la vivienda, hace que ese sector se transforme en un ámbito de alta relevancia política en la constitución y consolidación de una base popular conservadora, en la que los ciudadanos son reemplazados por consumidores en el mercado de capitales. (Rolnik, 2018)

Desde los años setenta del siglo XX, hemos sido testigos de una transformación significativa en el acceso a la vivienda. Durante este período, hemos presenciado una privatización progresiva de la vivienda, acompañada de cambios en el papel del Estado en relación con sus objetivos sociales. Estos cambios han tenido una serie de efectos en la vida de las personas, lo que ha exacerbado las brechas y desigualdades socioespaciales y ha dado lugar a la aparición de nuevas vulnerabilidades y fronteras. (Hidalgo & Janoschka, 2014; Malpass, 2012; Murie et al., 2005).

El caso español es uno de los referentes a nivel mundial del impacto de la financiarización de la vivienda y la inclusión de familias de bajos y medianos ingresos al mercado de la vivienda a través del crédito hipotecario. (Delgadillo, 2018). Este escenario, se entiende en un contexto en que el modelo de desarrollo se ha basado históricamente en el incentivo a la tenencia en propiedad, que se promovió desde la dictadura franquista – y que estigmatizó el alquiler como una opción inestable (Colau y Alemany, 2013).

En este contexto, la explosión de la crisis inmobiliaria del año 2008, impacto fuertemente a España, con una brusca contracción que se tradujo en un aumento de desempleo, y elevadísimos niveles de endeudamiento. Esto se tradujo que entre 2007 y 2012 en España, los lanzamientos por impago de hipoteca superaran los 400.000 (Cano y Etxezarreta, 2014) llegando en el año 2019 a casi los 800.000.

La respuesta de la administración pública española desde el año 2010, fue la implementación de políticas de austeridad, mientras que las ayudas públicas a las entidades financieras alcanzaron los miles de millones de euros. Por otra parte, las limitaciones impuestas al acceso a una hipoteca para la compra significaron una disminución en el número de hipotecas de un 75% desde el año 2003, produciéndose un aumento en la demanda de una vivienda en régimen de alquiler. Esta situación ha provocado un aumento sostenido de los precios de venta y alquiler de vivienda, llegando en el año 2020, a un aumento de casi un 31% en promedio e en los precios de alquiler desde el 2013 generando una importante brecha entre el alquiler y el salario medio, ubicándolo dentro de los países en que el peso del alquiler sobre el salario a nivel global, supera el 40%.

Por otra parte, Chile ha sido uno de los primeros países en implementar decididas políticas de privatización, a partir de los cambios estructurales que inspiraron las reformas de todos los sectores de la economía chilena desde la dictadura militar, que conllevaron a que el Estado asumiese un nuevo rol subsidiario, que, en el ámbito de la política habitacional se tradujo en que la vivienda dejaba de ser un derecho para convertirse en servicio a ser conseguido por el esfuerzo de las familias. (Sepúlveda, 2008).

Así, la política habitacional impulsada por el Estado durante y después de la dictadura militar chilena a través del modelo de subsidio habitacional sin retorno, la casa en propiedad y la instalación de la responsabilidad de gestión, promoción y construcción en los agentes privados, determino que la actividad del Estado, quedaba centrada en contribuir a financiar la demanda habitacional, es decir, transformar la demanda potencial o necesidad habitacional en una demanda efectiva, que a 40 años de su implementación, ha constituido una importante actividad de acumulación capitalista, favoreciendo la especulación inmobiliaria en torno al suelo y la vivienda. Varios autores suponen que la externalización de las políticas de vivienda ha provocado un mercado excluyente y se constituiría como una de las principales causas de la actual crisis habitacional (Fariña, 1194; Sugranyes, 2018; Vergara-Perucich et al., 2020; Brito, 2020).

En el caso chileno, el impacto de la crisis económica del año 2008 fue menor, sin embargo, la crisis actual en el acceso a la vivienda ha experimentado una acelerada profundización. Entre los años 2009 y 2019, el precio de la vivienda ha aumentado en un 75% (Gutierrez, 2021), a la vez que el nivel de endeudamiento se ha elevado (Hidalgo et al., 2022; Santana, 2020). Se estima que el déficit habitacional alcanza las 650.000 unidades, mientras los asentamientos informales aumentaron de manera relevante en los últimos años (Minvu, 2022; CES, 2021).

En este contexto, la aportación de este artículo es analizar en qué medida las políticas habitacionales implementadas por el Estado han contribuido a la actual crisis de la vivienda y han promovido la (in)justicia socioespacial. Para ello, se ha elaborado un marco analítico basado en la teoría crítica de justicia social de Nancy Fraser (2008) que se ha aplicado al caso español y al caso chileno.

2. Método

Para alcanzar el objetivo de esta investigación, se ha elaborado un marco analítico en base a la teoría crítica de justicia social de Nancy Fraser (2008), que pone su atención en la relación de las tres dimensiones de justicia que la autora propone: el reconocimiento vinculado a los discursos, la representación entendida como el papel de los actores en los espacios de toma de decisiones y la redistribución de recursos.

El marco analítico se ha aplicado de manera sistemática a la evolución de las políticas de vivienda implementadas por la administración pública en España y en Chile. Para el presente trabajo de investigación, las tres dimensiones definidas por Fraser (2008), se analizan como siguen:

- a) en relación con el **reconocimiento** se analiza el discurso generado en torno al derecho a la vivienda y en qué medida este se recoge en marcos normativos institucionales y medidas legislativas, así como a que actores se reconoce como sujetos de derecho y que prácticas se consideran legítimas.





Figura 1. Esquema Matriz Reconocimiento
Fuente: Elaboración Propia

b) en relación a la **representación**, se analiza que actores participan o han participado en la toma de decisiones de las políticas implementadas por la administración pública y en la construcción de marcos legales en relación al acceso a una vivienda y cuál ha sido su influencia.



Figura 2. Esquema Matriz Representación
Fuente: Elaboración Propia

c) en relación a la **redistribución de recursos** se analiza que tipos de políticas y prácticas se han llevado a cabo para hacer efectivo el derecho a la vivienda y si estas prácticas han contribuido o no a la redistribución de recursos.





Figura 3. Esquema Matriz Redistribución
Fuente: Elaboración Propia

A continuación, se presenta una breve descripción de los dos casos de estudio, con el objetivo de enmarcar el escenario político, financiero-inmobiliario y social de cada uno de los casos de estudio, para luego presentar los resultados de la aplicación del marco analítico.

3. Análisis de las políticas de vivienda implementadas por la administración pública en España

Para lograr comprender el caso español, es necesario revisar y entender el modelo de vivienda que ha sido promovido durante 70 años, ya que fue durante la dictadura franquista (1939 -1975) que la propiedad privada de la vivienda mediante subvención se convirtió en el modelo de construcción del Estado como medida de estabilización y apoyo al régimen. (Cayuela Sánchez, 2010)

En la década del 30, la tenencia principal de vivienda en España era el alquiler. Sin embargo, la nueva política implementada por la dictadura franquista daba un giro hacia la vivienda en propiedad, a través de incentivos a la construcción, así como medidas que facilitaron el acceso a un crédito hipotecario. Esto provocó un aumento sostenido de la tenencia en propiedad, pasando de un 12% de propietarios en la década del 50 a un 87% en el año 2007. (Naredo, 2010; Colau y Alemany, 2012; Garcia Lamarca y Kaika, 2016; Montalvo, 2019)

Al término de la dictadura franquista y una vez recuperada la democracia, se reconoce el derecho a la vivienda en la constitución del año 1978. A pesar de este avance, la administración pública optó por continuar estimulando la propiedad privada, abandonando completamente la intención de la responsabilidad de la provisión de vivienda por parte del Estado (López y Rodríguez 2010). Lo que vino después, fue la continuidad en el incentivo hacia la construcción y en las exenciones fiscales para el pago de hipotecas (Cabré y Modenes 2004), que junto con la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario de 1981 permitieron a los agentes privados entrar en el mercado de las hipotecas (Alberdi 1997).

Según los datos entregados por la Dirección General de la Comisión Europea de los Asuntos Económicos y Financieros el año 2013, en España se produjo un crecimiento del mercado inmobiliario medio anual de 11,4% entre 1997 y 2007, con un incremento del precio de la vivienda de un 232%.

Las medidas adoptadas a causa de la crisis del año 2001, como el incentivo a la construcción, el desarrollo inmobiliario y el crédito hipotecario, tuvo como resultados un aumento de la oferta de vivienda, el acceso a hipotecas de muchas familias de bajos recursos y la incorporación de altas expectativas generadas por el desarrollo inmobiliario, que elevaron enormemente el precio de las viviendas por encima del salario, lo que se tradujo en la explosión de la crisis financiera del año 2008. Esto provocó una paralización importante en el sector inmobiliario, implementándose una serie de medidas restrictivas en el acceso a la compra de una vivienda y el acceso al crédito. Estas medidas reorientaron la manera de acceder a una vivienda, dando paso a una serie de medidas que han centrado el acceso a la vivienda a través del alquiler.

Una de las medidas relevantes, tomadas por la administración pública, se refiere a la aprobación de la Ley 11/2009, en la que se crean las denominadas Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, más conocidas como “SOCIMI”, que se configuran como un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario y al mercado del alquiler. Con esta medida, lo que se pretende es desarrollar es un auténtico mercado del alquiler, promocionando la figura de fondos de inversión que tienen por objetivo - a cambio de incentivos fiscales - “la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento”.

En esa línea, en el año 2012 se crea por parte del Estado español y el Consejo Europeo la “SAREB”, Sociedad de Gestión de Activos de Reestructuración Bancaria, con el objetivo de evitar la quiebra del sistema financiero español. La SAREB fue constituida con un capital de origen privado aportado por las entidades financieras (55%) y el resto era de origen público (45%). Sin embargo, lo central era que la SAREB iba a recibir un préstamo de más 50.000 millones de euros por parte de la Unión Europea. El dinero recibido, se emplearía en comprar, con un importante descuento, los bienes inmobiliarios de los bancos y de las cajas que estaban quebradas. (Gabarre, 2019).

El incremento por la demanda de alquiler, y los incentivos para la entrada de fondos de inversión al mercado inmobiliario, ha provocado un aumento sostenido de los precios del alquiler, que en media entre el año 2013 y 2019, han subido un 31%, generando una brecha importante entre el salario medio y los precios de alquiler medio. Esto ha llevado a un escenario de lanzamientos por impago de alquiler entre el año 2013 y 2019 que alcanza a los 274. 618. Finalmente, si analizamos lo que ha ocurrido con la vivienda de protección oficial, esta ha decrecido desde la década del 90, pero sin embargo es en el año 2013, que se produce una disminución abrupta.

Si analizamos la evolución de las políticas de vivienda de España y sus ciclos de crisis asociada a la vivienda, podemos encontrarnos con una política económica cuyos objetivos de incentivos al crecimiento en base a la construcción y generación de plusvalías, han estado más bien dirigidas a la inversión que al bienestar de las personas.

La crisis constante en el ámbito de la vivienda en España es un problema estructural que se arrastra desde finales del cincuenta y está relacionado con los incentivos constantes a la tenencia de una vivienda en propiedad impulsados por la administración pública y que la relacionan con el capital financiero. Esto ha traído como resultado un proceso especulativo que se traduce en un aumento sostenido de precios del mercado de alquiler.

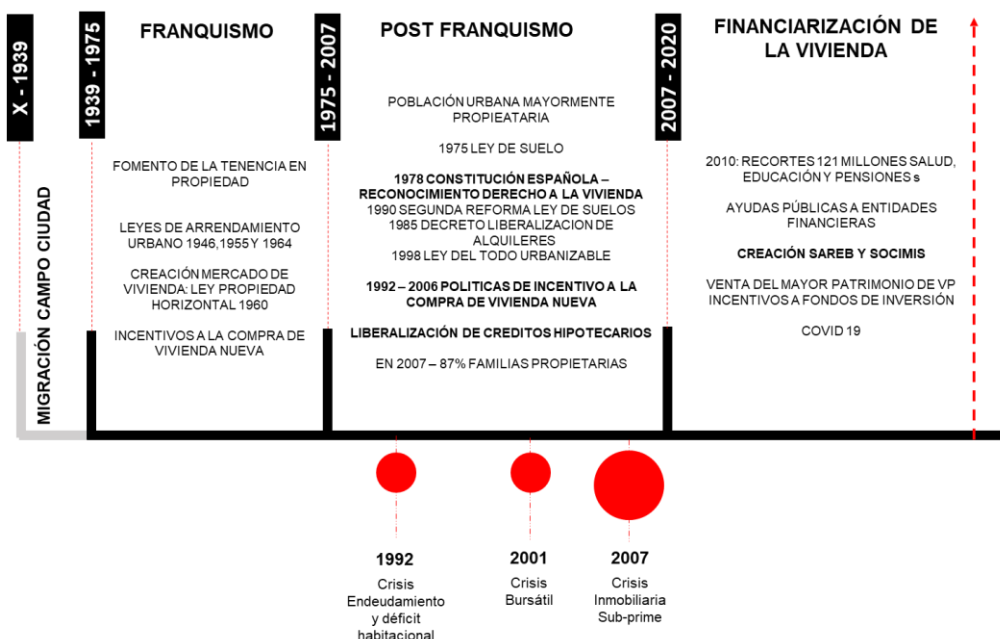


Figura 4. Esquema Evolución Políticas de Vivienda en España 1939 - 2020
Fuente: Elaboración Propia

4. Análisis de las políticas de vivienda implementadas por la administración pública en Chile

En los años 30 y 40, el alquiler era la principal forma de acceso a una vivienda en Chile, el Estado asumía la regulación de las condiciones del alquiler, y la protección del inquilinato, entre otras medidas de regulación del mercado, además de fomentar la construcción de nuevas viviendas por el sector privado y promover la participación de cooperativas de vivienda en dicha construcción. (Hidalgo, 1999; Bravo, 1959; Bravo & Martínez, 1993). Sin embargo, los conflictos entre propietarios e inquilinos dieron pie a las primeras tomas de terreno.

En la década del 50, se materializa la creación de la Corporación de Vivienda (CORVI), la que determinó la construcción de los primeros conjuntos habitacionales masivos en la periferia, en respuesta a la falta de vivienda. En la década del 60, el Estado chileno orientó decididamente su acción al incentivo de vivienda en propiedad con una serie de incentivos y leyes que beneficiarían especialmente a los propietarios y que, además, daría respuesta al aumento sostenido de población a causa de la migración rural – urbana. Entre ellas, las llamadas “Operación Sitio” y “Operación Tiza”, basada en los principios de autoconstrucción, en el que se privilegió el acceso a la tierra y no a la vivienda. En la década del 70, las políticas de vivienda estuvieron orientadas por un principio de Estado protector y solidario, con un rol más activo y en donde la vivienda era considerada común derecho social, que debía ser provista por él. (Hidalgo, 1999; 2005).

Para Sepúlveda (2008), los cambios estructurales que inspiraron las reformas en todos los sectores de la economía chilena desde la dictadura militar conllevaron a que el Estado asumiese un nuevo rol subsidiario en el ámbito de la política habitacional. El acceso a una vivienda dejaba de ser un derecho para convertirse en un servicio a ser conseguido con el esfuerzo entre los ciudadanos y el Estado.

La política habitacional creada en dictadura correspondía a un modelo sobre el cual se construía una plataforma financiera, programática e institucional de una política “viviendista” que, por un lado, procuraba dinamizar y reactivar la economía, y por otro, buscaba enfrentar el déficit habitacional (Hidalgo, 1999), rediseñaba el sistema de financiamiento habitacional creando el “Subsidio a la demanda”. Esto es, un subsidio habitacional, sin retorno al Estado, junto a un ahorro previo de las familias y un crédito hipotecario para completar lo necesario para acceder a una vivienda

Por otro lado, se reasignaron las funciones en la producción de viviendas sociales, traspasando a los privados la promoción, el diseño y la gestión de los suelos (Rojas, 2019). El Estado así, quedaba apenas con la responsabilidad de planificar y financiar la obra, es decir, financiar la demanda habitacional, transformando la demanda potencial en una demanda efectiva, que presionase al mercado en la búsqueda de soluciones.

Con el retorno a la democracia en 1990, los lineamientos básicos del modelo en base a un subsidio habitacional se conservaron con algunos ajustes, que profundizaron y generaron los incentivos necesarios para la producción masiva de vivienda social como respuesta al déficit habitacional, que alcanzaba casi al millón de unidades.

Los logros cuantitativos fueron celebrados como un éxito. Sin embargo, en 1997 se generó una crisis habitacional, producto de la mala construcción de las viviendas, y los problemas asociados a la localización periférica de los conjuntos habitacionales. (Giannotti & Braithwaite, 2021; Seguel, 2015; Sugranyes, 2005). A partir de dicha crisis se generaron una serie de modificaciones a la política habitacional, como la eliminación del crédito hipotecario y la profundización de la externalización de la gestión y promoción de proyectos, a través

de las Entidades de Gestión Social. Estas entidades se encargarían de la organización de la demanda, de la definición y compra del terreno, del plan de habilitación social y el diseño de los proyectos.

En síntesis, el sostenido proceso de perfeccionamiento en la distribución de los subsidios para la vivienda social y las medidas introducidas a finales del 70 y profundizadas en los 90 y 2000, establecieron los cimientos de un sistema que continua vigente, el cual supone la activa presencia del Estado como agente esencial en la producción de espacio residencial e inmobiliario, apenas como financista, dinamizando activamente al mercado y las transacciones entre agentes privados y sociales para garantizar el acceso, por la vía de aportes hacia la demanda. (Tapia, 2014; Hidalgo et al., 2016^a; Brito, 2020).

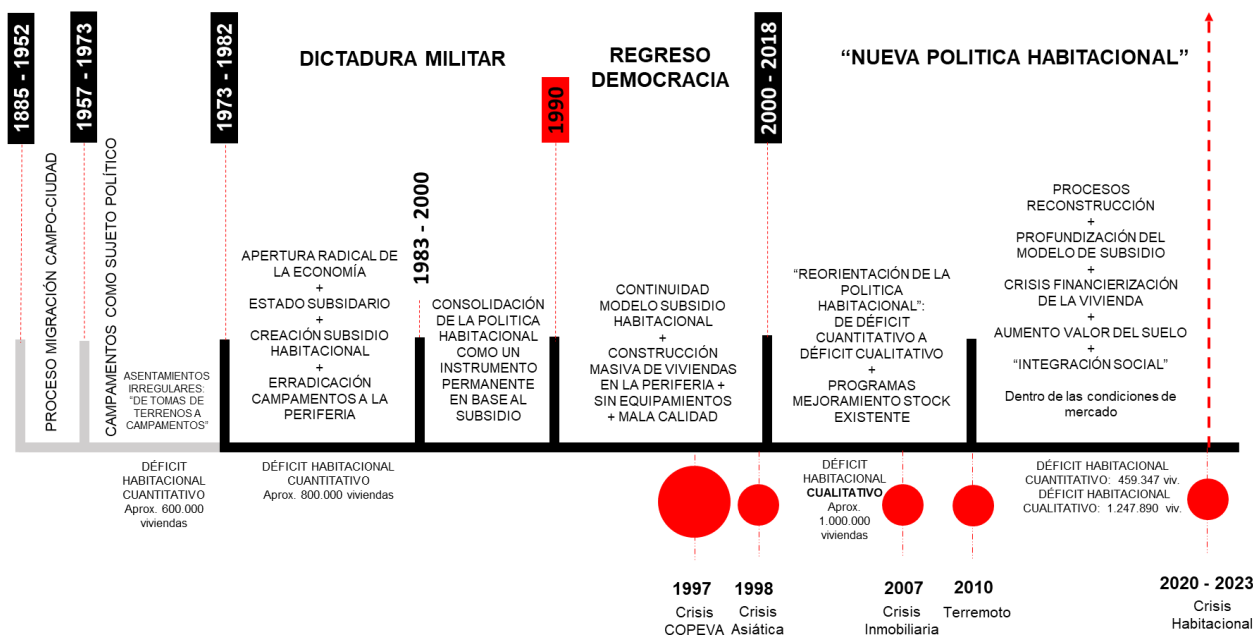


Figura 5. Esquema Evolución Políticas de Vivienda en Chile 1939 - 2020
Fuente: Elaboración Propia

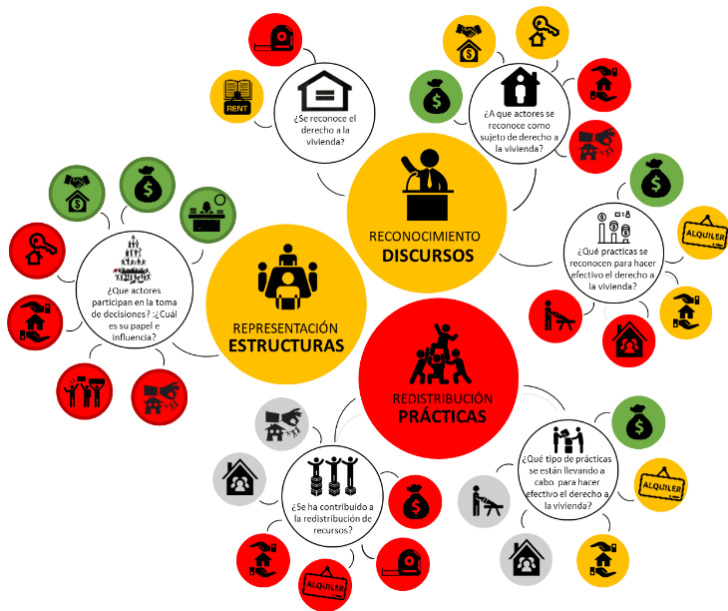
5. Conclusiones

Las estrategias financieras y el mercado inmobiliario - que hace crisis el año 2008 - ha dibujado un proceso de financiarización de la vivienda que se está dando a nivel global y que ha precarizado masivamente a los sectores más vulnerables que se han visto sometidos a un proceso de sobreendeudamiento y exclusión. (Rolnik, 2018; Jiménez Romera y Fernández Ramírez, 2014; Álvarez et al, 2019).

En el caso español esto se ve reflejado en la oleada de lanzamientos tanto por impago de alquiler como por impago de hipotecas, causado por la entrada masiva de fondos de inversión que se han apropiado del mercado inmobiliario (Naredo, 2010; Gabarre, 2019), impulsado por las políticas de vivienda que se vienen implementando por la administración pública desde la mitad del siglo pasado.

En el caso chileno, se estima que el déficit habitacional alcanza los 650.000 hogares, con un incremento de los asentamientos precarios (1091), así como un número importante de hogares en condición de allegamiento y altamente hacinados, familias expulsadas por el aumento excesivo de los precios de los alquileres, concentración de pobreza en la periferia y miles de personas con un subsidio habitacional que no consiguen acceder a una vivienda.

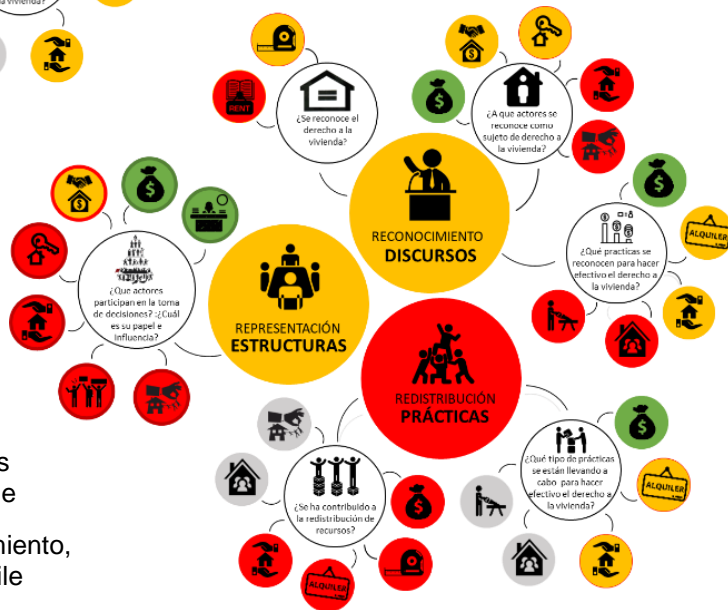
En ese contexto, la aportación de este artículo se centra en analizar, en qué medida las políticas y prácticas llevadas a cabo por el Estado, en relación con el acceso a una vivienda, han contribuido a promover o por el contrario negar el reconocimiento del derecho a la vivienda, la representación de los actores de manera equitativa en la toma de decisiones y la redistribución de los recursos. Para ello, se han analizado a partir de la teórica crítica de justicia social de Nancy Fraser (2008), la evolución de las políticas de vivienda en España y en Chile. Esto ha permitido extraer las siguientes conclusiones:



CASO 1

Políticas de vivienda implementadas por la administración pública en España

Figura 6. Matriz de Análisis Reconocimiento, representación y redistribución España
Fuente: Elaboración Propia



CASO 2

Políticas de vivienda implementadas por la administración pública en Chile

Figura 7. Matriz de Análisis Reconocimiento, representación y redistribución Chile
Fuente: Elaboración Propia

Simbología:

| | | | | | | | | | | | |
|------------------------|--------------------|--------------|------------|----------------------------|----------------------|-----------|-----------|---------|----------|-----------|----------------|
| | | | | | | | | | | | |
| Administración Pública | Sistema Financiero | Propietarios | Inquilinos | Inquilinos/Alquiler social | Movimientos Sociales | Afectados | Normativa | Medidas | Alquiler | Ocupación | Autoproducción |

| | | | | | | |
|----------|--------|----------|-----------|----------------|------------------|------------|
| | | | | | | |
| Negativo | Neutro | Positivo | No aplica | Sin influencia | Influencia media | Influyente |

Coincidencias y divergencias de las políticas habitacionales de Chile y España

En cuanto al **reconocimiento**, en el que se ha analizado el discurso generado en torno al derecho a la vivienda en normativas institucionales y medidas legislativas para hacer efectivo dicho derecho, podemos determinar que, en el caso español, el artículo 47 de la Constitución Española, reconoce el derecho a la vivienda y establece que los poderes públicos deben regular para hacerlo efectivo. Sin embargo, el análisis de la evolución de las políticas públicas muestra que las políticas de vivienda en España han sido concebidas como un motor de la economía y de incentivo a la construcción, primando el acceso a una vivienda en régimen de propiedad para quienes tienen capacidad de pago, estigmatizando desde el discurso el alquiler como una opción insegura. En lo que se refiere al acceso a la vivienda en régimen de alquiler existen fluctuaciones normativas que se acotan a la relación entre arrendador e inquilino, e incentivos para la generación de un mercado del alquiler gestionado por privados. Las medidas legislativas han mantenido una línea liberalizadora y en la práctica se ha traducido en que solo tienen acceso a un alquiler, aquellos que tienen capacidad de pago, esto se ve reflejado un encarecimiento sostenido del alquiler por sobre el incremento del salario, en el aumento sostenido de los lanzamientos por impago de alquiler y en la casi desaparición del stock de vivienda protegida.

Por su parte, en el caso chileno, la constitución aún vigente desde la dictadura militar, no reconoce el derecho a la vivienda. De hecho, los derechos sociales están concebidos como “servicios” al cual le es atribuido un precio de mercado. En ese sentido, las políticas de vivienda han ido profundizando el rol del Estado como financista dejando, la gestión, promoción y construcción de la vivienda social en manos de agentes privados. Desde la creación del primer programa habitacional en base a un sistema de subsidio habitacional, en el que se propone una co-responsabilidad entre Estado y familias y donde se sugiere que la vivienda es un objeto que es adquirido como un esfuerzo de las personas, comprende a la política habitacional como un instrumento en donde las fuerzas económicas se superponen a los derechos humanos y donde el Estado, solo debe generar los mecanismos adecuados que posibiliten su acceso. La política habitacional chilena ha generado una demanda constante para la producción capitalista, transfiriendo al sector privado la producción de viviendas a través de incentivos que han creado un mercado competitivo incentivando la actividad inmobiliaria, al convertir la demanda potencial o necesidad habitacional financiándola a través de subsidios, lo que ha determinado un porcentaje elevado de propietarios de viviendas, y un acelerado aumento de precios de las viviendas.

En términos de políticas de alquiler, la lógica se repite, los actuales subsidios de alquiler se presentan como una medida transitoria y no permite control sobre la determinación de los precios.

En relación a la **representación equitativa**, en el que se ha analizado que actores participan o han participado en la toma de decisiones de las políticas implementadas por la administración pública y en la construcción de marcos legales en relación al acceso a una vivienda en régimen de alquiler y cuál ha sido su influencia, podemos determinar que, en el caso español, parece haber una asimetría de participación e influencia a lo largo de la evolución en las políticas de vivienda en España. La administración pública, que tiene el rol de ser el garante en el cumplimiento de los derechos sociales, se ha desligado completamente de su responsabilidad en materia de vivienda, traspasando sus funciones al sector financiero como promotor del mercado inmobiliario en las sucesivas políticas de vivienda y las diferentes medidas legislativas que se han llevado a cabo. En materia de alquiler, la más importante se refiere a los incentivos establecidos para el ingreso de fondos de inversión al mercado de la vivienda en alquiler. Con ello, este sector se ha transformado en un actor clave de la política de vivienda, en detrimento de las miles de familias que han sido desahuciadas.

En el caso chileno, existe una asimetría de participación en la toma de decisiones de las políticas habitacionales. Las políticas de privatización en el sector de la vivienda han dejado en manos de agentes privados la construcción de vivienda, por lo que la toma de decisiones ha estado dada por ellos, así como en un Estado que crea incentivos y flexibilizaciones normativas para facilitar la construcción de viviendas. Las familias postulantes, agrupadas en comités de viviendas, o de manera individual, deben someterse a las condiciones impuestas por la normativa vigente y las condiciones de mercado que se imponen. En términos de políticas de alquiler, la lógica se repite, los actuales subsidios de alquiler son temporales, y están sometidas a las lógicas de mercado.

Con las diversas modificaciones a los programas de vivienda y a la externalización total de la promoción y gestión de la vivienda social, es evidente que la toma de decisiones se circunscribe principalmente al Estado y los actores privados, dejando la participación de los actores sociales acotada a la postulación a los programas habitacionales según las condiciones establecidas.

En relación a la **redistribución de recursos** en el que se ha analizado que tipos de políticas y prácticas se han llevado a cabo para hacer efectivo el derecho a la vivienda y si estas prácticas han contribuido a la redistribución de recursos, constatamos que en el caso español, históricamente las políticas y prácticas llevadas a cabo por la administración pública, han establecido una serie de incentivos y (des)regulaciones que han determinado que el acceso a una vivienda quede acotado a tres opciones: la vivienda privada, la cual es una parte importante está gestionada por fondos de inversión, lo que ha llevado al aumento del precio de alquiler sostenidamente en los últimos 11 años; y la vivienda protegida, que posteriormente al plan de vivienda del 2013, que eliminó las ayudas para su construcción y promoción de vivienda de protección oficial, prácticamente ha desaparecido, detonando un proceso de exclusión social a nivel local.

En el caso chileno, la creación de diferentes programas habitacionales, que transfieren sin retorno, una vivienda en propiedad a las familias con menos recursos ha generado un mercado excluyente y sería la principal causa de la actual crisis habitacional (Sugranyes, 2018; Vergara-Perucich et al., 2020). El precio de la vivienda creció en un 75% entre los años 2009 y 2019 (Gutierrez, 2021), a la vez que creció el nivel de endeudamiento para hipotecas (Hidalgo et al., 2022; Santana, 2020). El MINVU (2022) estima que el déficit habitacional alcanza las 650.000 unidades, mientras los asentamientos informales aumentaron en aproximadamente un 70% desde el año 2011 (CES, 2021).

Por otra parte, la masiva construcción de viviendas subsidiadas se ha caracterizado por su localización y concentración periférica, con deficiencia en infraestructura y falta de acceso a bienes y servicios urbanos, lo que ha repercutido considerablemente en las condiciones de vida de las personas y ha potenciado las condiciones estructurales de exclusión social.

España y Chile, se encuentran en contextos muy diversos. El estudio comparado de las políticas habitacionales de Chile y España viene a confirmar cierto paralelismo, que a primera vista puede resultar sorprendente, al establecerse desde las dictaduras de ambos países, la promoción e incentivo de la propiedad privada, impulsado desde el Estado, el cual establece normas y flexibilidades, para que otros actores - sea el sector financiero en el caso de España y los agentes privados en el caso chileno – se apropien del sector habitacional.

A pesar de que, en España, el derecho a una vivienda adecuada se encuentra consignado en la constitución, a diferencia de Chile, en ambos casos la vivienda se ha tornado en un elemento clave de extracción de renta y acumulación de capital, señal de esto, es que ambos países hoy se enfrentan a una profunda crisis de acceso a la vivienda, dificultando su acceso a sectores muy importantes de la población, por el aumento sostenido de precios tanto para la compra como para alquilar. Esto se está traduciendo en un proceso de expulsión de familias fuera de las ciudades y consolidado estructuras sociales periféricas, que en ambos países evolucionan hacia la concentración de grupos de menos recursos, evidentemente excluidos socialmente.

Bibliografía

Álvarez et al, 2019; La lucha por la vivienda en España (2009-2019): desde la calle a las instituciones. Revista INVI, 34(97), 179-203.

Bravo, L. (1959). Chile: El Problema de la Vivienda a través de su Legislación (1906-1959). Editorial Universitaria.

Bravo, L. & Martínez, C. (Eds.). (1993). Chile: 50 años de vivienda social, 1943-1993. Universidad de Valparaíso, Facultad de Arquitectura.

- Brito, M. (2020). Participación del sector privado en la producción de vivienda subsidiada en la Región Metropolitana entre los años 1978 y 2018. [Tesis para optar al grado académico de Magister en Urbanismo, Universidad de Chile] <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/178060>
- Cano, G., & Etxezarreta, A. (2014). La crisis de los desahucios en España: respuestas institucionales y ciudadanas. *Revista de economía crítica*, 17, 44-57
- Cofré, B. (2015). "El sueño de la casa propia". Estado, empresarios y trabajadores ante el problema de la vivienda y urbanización residencial. Santiago de Chile, 1952-1973. [Tesis para optar al grado de doctor en Historia] Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Colau, A., & Alemany, A. (2013). ¡Sí se puede! Crónica de una pequeña gran victoria.
- Fraser, N. (2008). La justicia social en la era de la política de identidad: redistribución, reconocimiento y participación. *Revista de trabajo*, 4(6).
- Gabarre, M. (2019). Tocar fondo: la mano invisible detrás de la subida del alquiler. *Traficantes de Sueños*.
- Hidalgo, R. (1999). La vivienda social en Santiago de Chile: La acción del Estado en un siglo de planes y programas.
- Giannotti, E., & Rojas, J. (2021). Un "sistema destinado a perdurar"; el subsidio habitacional y la políticas de vivienda durante la dictadura pinochetista. In D. Talesnik (Ed.). Santiago 1977-1990. Arquitectura, ciudad y política (pp. 152-163). Ediciones ARQ.
- Hidalgo, R. (2005). La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX. Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile
- Hidalgo, R. (2007). ¿Se acabó el suelo en la gran ciudad?: Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile. *EURE*, 33(98), 57-75. Recuperado de <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1351>
- Hidalgo, R., & Janoschka, M. (Eds.). (2014). La ciudad neoliberal: gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid. Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka.
- Jiménez Romera, C., & Fernández Ramírez, C. (2014). Casas sin gente, gente sin casas: el fracaso del modelo inmobiliario español. *Revista Invi*, 29(82), 133-155.
- López, J. R. (2010). La incierta recuperación del mercado de vivienda en 2010.
- Malpass, P. (2012). Privatisation of Housing: Implications for Well-Being. In S. J. Smith (Ed.) *International Encyclopedia of Housing and Home* (pp. 427-432). <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-047163-1.00047-3>
- Montalvo, J. G. (2019). Retos del mercado del alquiler en España. *Cuadernos de Información económica*, (269), 1-11.
- Murie, A., Tosics, I., Aalbers, M., Sendi, R., & Cernic, B. (2005). Privatisation and after. In R. Van Kempen, K. Dekker, S. Hall, & I. Tosics (Eds.). *Restructuring large housing estates in Europe* (pp. 85-104). The Policy Press.
- Naredo, J. M. (2014). El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. *Boletín cf+ s*, (44), 13-28.
- Rojas, J. (2019). Housing by market: la mercantilización de la vivienda social chilena durante el régimen pinochetista. [Tesis para optar al título de arquitecto, Universidad de Chile]. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/172851>
- Rolnik, R. (2018). La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas. Lom Ediciones.
- Rolnik, R., & Dapena, L. (2014). Neoliberalismo reciente: la financiarización de la vivienda propia y el derecho a la vivienda. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 24(1), 1-21.

Sugranyes, A. (2005). La política habitacional en Chile, 1980-2000: un éxito neoliberal para dar techo a los pobres. In A. Rodríguez & A. Sugranyes (Eds.), Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social (pp. 23-58). Ediciones SUR.

Vergara-Perucich, F., Aguirre, C., Encinas, F., Trufello, R., Ladrón de Guevara, F. (2020) Contribución a la economía política de la vivienda en Chile. RIL editores