

ESTUDIOS URBANOS Y DEL TERRITORIO

En esta sección abordamos diferentes miradas y asuntos en torno al territorio y el paisaje desde el campo de los Estudios Urbanos, con énfasis en las dimensiones culturales y sociales de la producción espacial y simbólica.

MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO UTILIZADOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS EN PROPIEDAD, POR LOS DOS PRIMEROS QUINTILES SOCIOECONÓMICOS. ANÁLISIS EXPLORATORIO A PARTIR DE LA ENCUESTA CASEN

Financing mechanisms used for homeownership by the first two socioeconomic quintiles. Exploratory analysis based on the Casen survey.

Andrés Godoy Ossandón

Sociólogo y Magister en Sociología de la Universidad Alberto Hurtado. Socio en Equidad Urbana Consultora. Santiago, Chile, andres.godoy@equidadurbana.org

RESUMEN

El presente artículo busca, mediante un análisis cuantitativo en base a los datos proporcionado por la encuesta Casen 2017-2020, reflexionar respecto a las formas de financiamiento que utilizan los grupos de menores ingresos en Chile para la adquisición de una vivienda en propiedad. Los cuales pueden ser a través de ingresos propios; préstamos hipotecarios; subsidios estatales, o algún otro mecanismo. Por lo que se plantea la siguiente pregunta: ¿cuáles han sido los mecanismos para la compra y adquisición de viviendas en propiedad, de los primeros quintiles socioeconómicos? Los resultados dan cuenta que, principalmente, sería a través de ingresos propios y posteriormente mediante subsidios estatales con y sin deuda, sin identificar un interés predominante del mundo de las finanzas por acercarse a estos grupos a través de créditos hipotecarios. Esto produce que, durante los últimos años, exista una mayor dependencia por los subsidios habitacionales, por sobre los ingresos propios, en función del alza constante del precio de las viviendas. Lo que se ve reflejado en un aumento permanente del déficit habitacional.

ABSTRACT

This article seeks through a quantitative analysis based on the data provided by the Casen 2017-2020 survey, to reflect on the forms of financing used by lower-income groups in Chile, for the acquisition of a home in property. Which can be through own income; mortgage loans; state subsidies, or some other mechanism. Therefore, the following question is posed: what have been the mechanisms for the purchase and acquisition of homeownership in the first socioeconomic quintiles? The results show that it has been mainly through their income and later through state subsidies with and without debt, without identifying a predominant interest of the financial world in approaching these groups through mortgage loans. During the last few years, there has been a greater dependence on housing subsidies than on their own income, due to the constant increase in housing prices. This is reflected in a permanent increase in the housing deficit.

[Palabras claves] Crédito hipotecario; financiarización de la vivienda; subsidio habitacional, vivienda en propiedad, déficit habitacional

[Key Words] Mortgage credit; financialization of housing; housing subsidy, homeownership, the housing deficit

Introducción

En el prólogo del libro Contribución a la Economía Política de la Vivienda en Chile (2020), de Vergara - Perucich, et al., el geógrafo Rodrigo Hidalgo se refiere al estallido social de octubre de 2019, asegurando que levantó las contradicciones del sistema neoliberal, no solo en su faceta económica, sino también en su faceta material, es decir, en el espacio urbano. En esta línea, los autores del mencionado libro buscan demostrar que el alto precio de la compra y arriendo de viviendas ha producido una crisis de acceso a la misma para la mayor parte de la población. Situación que se encontraría dentro de los factores gatillantes de las manifestaciones llevadas a cabo en Chile.

Si bien argumentan que las razones del alto valor de los bienes inmuebles es un fenómeno complejo y multifactorial, destacan que una razón relevante de este proceso se vincula a un interés exponencial por parte del sector financiero de participar en mercados relacionados a la provisión de servicios básicos fundamentales para el desarrollo de las personas, como es la vivienda. Pero no como proveedores de estos servicios o bienes, sino que solo como entes intermediarios que facilitan préstamos de dinero tanto a productores como consumidores. Estas acciones las presentan como el proceso de financiación.

El crecimiento del sector de las finanzas, a través de inversiones en mercados donde se define la constitución de las ciudades y en particular el acceso a la vivienda, ha sido profundamente estudiado en el mundo, donde destacan algunos estudios tales como: Harvey (2005); Sassen (2017); y Rolnik (2017). Chile no ha sido la excepción, y es posible encontrar estudios fundamentales para entender este fenómeno como son: Daher (2013); Zegers (2014); De Mattos (2016); Gasic (2018); Santana-Rivas (2020); Kornbluth (2021).

La mayoría de estos autores y autoras coinciden en que la financiación de las ciudades en el mundo se observaría a través de diferentes mecanismos, tales como: la transformación del tipo de actores que participan en el mercado del suelo; el desarrollo de proyectos inmobiliarios a través de fondos de inversión; nuevos financistas e instrumentos en la entrega de créditos hipotecarios, etc. Siendo todos estos hechos, situaciones que contribuyen hacia una crisis generalizada en cuanto al acceso a la vivienda. El cual afectaría por sobre todo a los grupos de menores ingresos, ya sea a través de sobre endeudamiento, desalojos, traslados hacia asentamientos precarios o un aumento de las personas en situación de calle.

En cuanto a Chile, ya desde inicios del siglo XX, el Estado ha jugado un rol relevante en intentar asegurar el acceso de viviendas en propiedad para los grupos de menores ingresos, ya sea como articulador, financista o proveedor directo (Castillo, 2018), como también el sector privado, mediante el otorgamiento de préstamos hipotecarios a través de diferentes organismos. En este sentido, se considera que vale la pena preguntarse si dicho sector socioeconómico se encontraría afectado por los incipientes procesos de financiación y, en caso de ser así, de qué forma. Por lo tanto, se propone, para efectos de este artículo, avanzar en dilucidar una parte del fenómeno, el cual hace relación con el acceso a la vivienda para los grupos de escaso capital, a través de la siguiente pregunta: ¿cuáles han sido los mecanismos para la compra y adquisición de viviendas en propiedad de los dos primeros quintiles socioeconómicos?

De este modo, mediante un análisis cuantitativo, se intenta dar cuenta de las diferentes formas de financiar la adquisición de vivienda en propiedad que han llevado a cabo los grupos de menores ingresos en Chile desde 1980 al año 2020, a partir de datos proporcionados por la encuesta de Caracterización Nacional (Casen).

Marco conceptual: Finanzas, Ciudad y Vivienda

Lefebvre (2013) considera que el espacio en el cual habitamos es producido y, por ende, es producto de los modos de producción y de las relaciones sociales que desembocan de este; es decir, no es algo dado o estático. De este modo, cada sociedad y tipo de economía política cuenta con su propio espacio. En esta línea, ya en 1971, el filósofo francés diagnosticaba el paso de la sociedad industrial a la sociedad urbana o de consumo dirigido, y por ende, el paso a un nuevo tipo de espacio y ciudad. Ajuste estructural que Harvey (2007) enmarcaría en base a la consolidación del neoliberalismo como modelo político-económico desde los años ochenta a la fecha.

Dentro de las principales características que Harvey (1984) considera que identifican al neoliberalismo, se encuentra la consolidación y expansión global del sistema financiero. Dicho mecanismo se fundamenta en la idea de expandir el crédito monetario, entendiéndolo como una herramienta que logre asegurar la circulación constante de los excedentes de capital de los capitalistas, y por ende, un acrecentamiento de su patrimonio, a través de la tasa interés, sin importar si la base productiva de la economía es discontinua o discordante. Por lo tanto, la tasa de ganancia de los capitalistas a través de la acumulación productiva, en caso de ir a la baja, logra ser regulada mediante la circulación de dinero proporcionado por préstamos y sus concordantes intereses. Lefebvre lo define de la siguiente forma:

“mientras que baja el grado de plusvalía global formada y realizada por la industria, crece el grado de plusvalía formada y realizada en la especulación y mediante la construcción inmobiliaria. El segundo circuito suplanta al principal. De accidental pasa a ser esencial” (1983, p.165)

Como consecuencia, para gran parte de la población sin capital ocurriría lo que Rolnik (2017) describe como la financiación de la vida. Definir lo que significa, tanto en términos prácticos como abstractos, el fenómeno económico de la financiación no es algo sencillo y mucho menos posible de responder a cabalidad en este artículo; sin embargo, es necesario desarrollar algunas nociones básicas.

Según Vergara- Perucich et al. (2020), el poder financiero actúa como un “sistema de redes de flujo de capital controladas por agentes que velan por su seguridad y que entienden cómo orientar dichos flujos hacia áreas de la sociedad donde es más rentable invertir” (p. 81). Y por ende, este flujo de capitales “sin empleo” busca “nuevos ámbitos para sus actividades productivas” (Roch, 2015, p.183), donde puedan obtener ganancias seguras y constantes. De esta forma, los servicios básicos -los cuales siempre contarán con una demanda fija- son una oportunidad de rentabilidad fundamental para el aumento de la tasa de ganancia.

Bajo este escenario, la vivienda cuenta con un sitio privilegiado, en función de la obligación de todo hogar de requerir un lugar

donde habitar y dado por la gran inversión que debe realizar tanto el desarrollador de viviendas (oferente inmobiliario), como el comprador del inmueble. Lo que con llevaría una necesidad constante para ambos actores de una inyección de capital a través de créditos, que posibiliten la construcción y la compra de viviendas. Para tener una idea de lo lucrativo que puede ser invertir en el mercado de la vivienda, Vergara- Perucich et al. (2020) menciona que en Chile, entre 2010 y 2017, el valor de esta mercancía aumentó en 57%. Esta nueva estructuración económica justifica la afirmación de que “la economía financiera es hoy invasiva, se expande a lo largo de todo el ciclo económico. Lo acompaña, por así decir, desde el inicio hasta el final” (Marazzi, 2009, en De Mattos, 2016, p. 12). Debido a que incide en la producción y, por ende, en la oferta disponible de bienes y servicios, como en el consumo, es decir, en la demanda dispuesta para el intercambio de mercancías. La mayor preponderancia que ha ido otorgando el sector financiero a las ciudades y, en particular, el mundo de las viviendas produce según Madden y Marcuse (2019), una transformación de estos inmuebles; entendidos anteriormente como bienes orientados hacia el bienestar social, a convertirse en un capital variable de orden especulativo, que son posibles de transar en el mercado de valores.

Esto es especialmente llamativo en Chile, ya que a pesar de que tempranamente iniciado el siglo XX comienzan a operar políticas públicas de acceso a la vivienda, estas en general, según Hidalgo (2005), buscaron fortalecer la vivienda no como un bien público, sino como capital privado de cada hogar. En este sentido, dichas políticas apuntaron a que el aparato público fuese un canal de conexión entre las capas intermedias y los sectores financieros, e incluso en ocasiones, operando directamente como actor financiero al otorgar créditos a las familias de menores ingresos, a través de instituciones públicas, sobre todo en el periodo en que se consolida la economía política neoliberal en el país. Lo cual se detiene a partir del año 2001 con la entrada en vigor de la vivienda social sin deuda (Imilan, 2016).

En este sentido, durante las últimas décadas no solo existe la necesidad obvia de toda la sociedad por contar con una vivienda que entregue ciertas garantías de seguridad de la tenencia, sino que, además, se consolida complementariamente la idea de que a través de un bien raíz es posible adquirir algún tipo de estatus al interior de la pirámide social, ya sea solo por el hecho de ser propietario, por las condiciones del inmueble, su localización, etc. Por lo tanto, existe una disposición a conseguir la adjudicación de créditos hipotecarios, incluso bajo el resultado de destinar gran parte del salario al pago de este tipo de deudas (Santana-Rivas, 2020).

Las consecuencias que trae consigo toda esa nueva estructuración económica, no solo han sido estudiadas desde un punto de vista teórico, sino que también existen autores que se han dedicado a analizar los efectos concretos que este sistema económico produce en la vida cotidiana de la población. Uno de los estudios más reveladores en los últimos años es el realizado por la urbanista Raquel Rolnik (2017), quien, en su posición de relatora especial del derecho a la vivienda por parte de la ONU, observa cómo a través de los diferentes recorridos que va haciendo a lo largo del mundo, y más allá del tipo de política de vivienda que aplica cada país, existe un patrón común en cuanto a una crisis del sistema habitacional. La autora concluye que estas realidades son “resultado de un largo proceso de deconstrucción de la habitación como un bien social y de su transmutación en mercancía” (p. 25).

Todo este contexto permite pensar la posibilidad de que exista en Chile un interés por parte del sector financiero de aumentar sus ganancias mediante el financiamiento de créditos hipotecarios a los grupos de menores ingresos y toda la especulación financiera que se deriva de estos instrumentos económicos. Y viceversa, la intención por parte de este segmento de la población por endeudarse en el largo tiempo, con el fin de obtener un inmueble. Tal como ocurrió en el año 2008 para la crisis sub-prime desarrollada en Estados Unidos, en donde tanto Rolnik (2017) como Sassen (2017) coinciden que se origina a partir de la idea de generar riqueza mediante la especulación del pago crediticio masivo, en función de millones de familias de ingresos medios y bajos.

Formas de financiar la adquisición de una vivienda en Chile

A continuación se presentan los diferentes mecanismos que existen en Chile para adquirir una vivienda en propiedad financiada por un tercero, ya sea a través del mercado o el Estado. No obstante, vale la pena destacar que, en cuanto al sector privado, ha existido desde mediados del siglo XX una estrecha relación entre los agentes inmobiliarios y constructores, liderados por la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC), con el sistema financiero. El cual fue acrecentado durante los años ochenta a través de la consolidación de la economía neoliberal, instaurada por la dictadura militar (Kornbluth (2021)). Los estudios revisados concuerdan que existe una serie de ajustes estructurales de índole económico llevados a cabo por el aparato público, que han potenciado el vínculo entre estos negocios. Algunas de estas acciones se ejemplifican a continuación:

“Se comprende desde la creación de las AFP a inicios de los ochenta hasta la apertura bursátil de los desarrolladores a mediados de los 2000, pasando por la creación de los distintos fondos de inversión inmobiliaria a fines de los ochenta y la inversión inmobiliaria directa de las compañías de seguros de vida, intensificada en los 2000,” (Gasic, 2019, p. 35).

Financiamiento privado: Crédito hipotecario

El sistema de préstamos hipotecarios para la obtención de viviendas es un proceso más bien tradicional a lo largo de la historia de Chile, a través de diferentes organismos como fueron las Cooperativas de Vivienda o el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo. Sin embargo, durante los últimos cuarenta años el principal ente prestamista ha sido el sector bancario (Kornbluth (2021)).

Las entidades bancarias han utilizado diferentes instrumentos para otorgar préstamos hipotecarios a la población. De los actualmente vigentes, el más antiguo son las Letras Hipotecarias, los cuales son créditos capaces de ser vendidos por los bancos en el mercado, transformándose en uno de los instrumentos financieros más importantes para la compra de viviendas, según Zegers (2014). Esto produjo que comenzaran a participar de forma indirecta en el acceso a la vivienda, en formato de prestamistas, actores como las Asociaciones de Fondos de Pensiones (AFP). En los años ochenta, los títulos hipotecarios ocupaban cerca del 44% de la cartera de inversión de la AFP (Gasic, 2019). Por otra parte, en 1988 se crean los Mutuos Hipotecarios Endosables y No Endosables, los cuales se diferencian de las Letras, ya que “se financia principalmente con los recursos propios del Banco y quien lo solicita obtiene una mayor cobertura en cuanto a monto

respecto a las letras” (Zegers, 2014). Estos tres instrumentos se constituyen como los principales mecanismos de acceso a la vivienda vía crédito en el país, incluso hasta la actualidad.

Finalmente, los números dan cuenta que, más allá del mecanismo de financiamiento, el acceso al crédito y el nivel de deuda se ha mantenido en alza constante durante el paso de los años. Santa-Rivas (2020) menciona que Chile ha pasado de un 5 a 24% de deuda hipotecaria en comparación al PIB, desde 1980 al año 2020. Además concluye que:

“a pesar de estar lejos de los niveles de deuda hipotecaria en relación al PIB nacional de países como Dinamarca (114% en 2013)...presenta uno de los más altos en América Latina... llegando a 24%, diferenciándose poco del que existía antes de las crisis en países como Grecia (29,8%).”

Lo que es complementado por Kornbluth (2021), quien plantea que en cuanto a la deuda existente en el mercado, los créditos hipotecarios “sobrepasan el 30% de las colocaciones totales... muy por sobre el comercio exterior y los créditos de consumo. (p. 97).

No obstante, y a pesar de que los montos crediticios ascienden, los requisitos para adquirir un préstamo hipotecario se han mantenido constantes durante los últimos años, ya que se exige a la persona que solicita el dinero, contar con una serie de condiciones económicas que lo califiquen como “sujeto de crédito”. Algunas de estas son: 20% del valor del pie (varía con los años); un flujo de ingresos constantes, que sea tres veces mayor al monto de devolución del préstamo; ser de un tramo etario menor a los 73 años; y no contar con deudas financieras impagas¹. Elementos que a priori parecen muy difíciles de conseguir para los primeros dos quintiles.

Financiamiento Público: Subsidio Habitacional

Respecto a las viviendas financiadas por el Estado, o que cuentan con algún aporte de este, las condiciones han ido evolucionando conforme avanzan los años, pasando por diferentes mecanismos según el tipo de gobierno y la ideología que lo antecede. No obstante, según los antecedentes recabados por Hidalgo (2005), en su mayoría a lo largo del siglo XX, las principales acciones se concentraron en: apoyar al comprador con algún grado de aporte económico, otorgar un precio preferencial en proyectos desarrollados por organismos públicos, entrega de suelo para la auto construcción. Teniendo el propietario que pagar siempre un porcentaje importante del valor de la vivienda o de la construcción de esta.

Es así que, hasta finales de la década de los noventa, la mayoría de los programas -salvo la vivienda progresiva en su etapa I- respondían a programas de carácter mixto, en el cual los hogares de bajos ingresos debían pedir préstamos hipotecarios a organismos financieros u otros actores, como el propio SERVIU, para poder adquirir una vivienda social (MINVU, 2004).

Sin embargo, a partir de una serie de factores que desembocaron en una crisis del sector de la vivienda social (Imilan, 2016), es que para el año 2001 se inicia el proceso de la vivienda social sin deuda. Por lo que hasta hoy, los grupos de menores ingresos que opten

1 Información recogida de la página web de diferentes entidades bancarias.

a viviendas financiadas por el Estado, no deben pedir préstamos, sino aportar con un ahorro mínimo de 10 UF. Contando con una prohibición de enajenar sus viviendas por un periodo de 5 años (MINVU, 2017). De este modo, los hogares tienen diferentes opciones para poder adquirir la vivienda que añoran. Por un lado, es posible a través de la participación en un comité de vivienda y buscar el desarrollo de un proyecto habitacional, junto con los diferentes desafíos y tiempos que estos procesos conllevan. Por otro lado, es posible adquirir una vivienda de un proyecto ya desarrollado que cuente con cupos disponibles, ya sea en el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) o en el programa de Integración Social y Territorial. Por último, está la posibilidad de adquirir una vivienda nueva o usada, disponible en el mercado habitacional, que tenga un valor aproximado de 1200 UF como máximo (MINVU, 2017).

Financiación de la oferta: Fondos de Inversión, Mercado Bursátil y Mercado del Suelo

Complementariamente a las condiciones de financiamiento presentadas, se considera como relevante -previo a conocer las formas de financiar las viviendas en propiedad que utilizan los grupos de menores ingresos en Chile- describir el rol del sector financiero en la producción de viviendas disponibles en el mercado. La razón de esto es que estas acciones tienen directa incidencia en el precio y lugar donde se ofrecen dichos inmuebles (Vergara- Perucich et al, 2020). Lo que se prevé como determinante al momento de analizar el objetivo del estudio.

La oferta del mercado inmobiliario operó hasta los años ochenta de forma similar al financiamiento de la compra de viviendas, es decir, mediante créditos bancarios directos o a través de fondos de los propios desarrolladores. No obstante, esto se ve transformado en función de dos factores: la creación de los fondos de inversión inmobiliaria y la apertura en la bolsa de grandes empresas inmobiliarias.

En cuanto a los fondos de inversión inmobiliaria, estos son creados al alero de la entrada en vigor de la Ley N° 18.815, los cuales operan, según Cattaneo (2011), mediante un ente articulador (la banca principalmente) que agrupa fondos aportados por instituciones o particulares para la inversión en proyectos inmobiliarios.

Esta lógica ha traído beneficios para los diferentes actores del proceso, ya que los productos inmobiliarios se consolidan como una fuente de ingresos rentable y segura de negocios y, por otro lado, permite a las empresas desarrolladoras aumentar su producción y dividir riesgos con los diferentes entes participantes. Lo anterior, genera un aumento significativo de la oferta inmobiliaria, en función de la existencia de mayor liquidez para la ejecución de proyectos. No obstante, no de forma homogénea en el territorio, sino solo en los lugares más rentables económicamente, aumentando la fragmentación de las ciudades, ocurriendo lo que Harvey (2013) define como desarrollo desigual.

Un segundo mecanismo que permite la introducción de los actores financieros en el mundo inmobiliario hace relación con "la apertura en bolsa de los principales desarrolladores inmobiliarios y constructoras de vivienda del país" (Gasic, 2018, p. 35). Por lo tanto, ya no solo existen inversionistas a través de proyectos particulares, sino también mediante financiamiento directo a las empresas, a través de la compra de acciones.

Por otro lado, Gasic (2018) menciona que "las sociedades que mayormente compran terrenos en Santiago corresponden al rubro de "intermediación financiera", con un total de 2.765 propiedades, representativas del 40% de las adquisiciones." (p. 38).

Metodología

Los resultados que se presentan a continuación son construidos mediante una recolección de datos de segundo orden, que se basan principalmente en la Encuesta de Caracterización Socio Económica Nacional (Casen) de los años 2017 y 2020². Dicha encuesta se aplica de forma presencial, a través de un cuestionario con siete módulos, a un grupo muestral de hogares que habitan en viviendas particulares al interior del territorio nacional. Realizándose desde el año 1990, con una periodicidad bianual o trianual hasta el año 2020 (MIDESO, 2020).

Los datos fueron construidos bajo un análisis descriptivo, de tipo bivariado, los cuales buscan reflejar, por un lado, los porcentajes de acceso a una vivienda en propiedad para hogares de menores ingresos del país, pertenecientes a los primer y segundo quintiles. Entendiéndose este concepto bajo la idea de que los "quintiles de ingreso monetario corresponden a grupos de igual tamaño conformados por la quinta parte (20%) de los hogares ordenados en forma ascendente (del I al V)" (MIDESO, 2017, p. 194). Los dos primeros quintiles, según Casen 2020, cuentan con un ingreso total por hogar de 412.672 pesos, para el caso del primero, y de 657.063 pesos, para el segundo.

Por otro lado, se analizaron las formas de financiamiento declaradas por los encuestados propietarios, las cuales podrían ser a través de créditos hipotecarios, subsidios habitacionales u algún otro tipo de aporte externo o propio, con el objeto de así dar respuesta a la pregunta de investigación. Lo que, además, es contrastado con diferentes cortes temporales que permitan robustecer el análisis de la información y considerar si existen diferentes tendencias según el periodo analizado.

Por último y con la idea complementar el análisis, los resultados levantados son contrastados con una serie de indicadores otorgados por el Observatorio de Estudios Urbanos del MINVU, donde destacan para los últimos años: el número de subsidios aplicado, déficit habitacional, y la variación del precio de las viviendas, con el fin de de buscar posibles respuestas a la comprensión de los mecanismos de acceso a la vivienda en propiedad utilizado por los dos primeros quintiles.

Resultados

Los datos proporcionados por la encuesta Casen 2020, entregan cierta información que es importante considerar al momento de hacer este tipo de análisis. Uno de estos, es que los porcentajes de propiedad hoy en Chile hablan de un alto número de propietarios -cerca al 60% de hogares- sin importar la condición económica de estos. Es más, contrario a lo que se podría intuir, son los grupos del primer quintil quienes tendrían levemente un mayor porcentaje de hogares propietarios, en comparación al cuarto y quinto. Lo anterior, se detalla en el siguiente gráfico (Imagen 1).

² No todos los datos fueron posibles de levantar de la Encuesta Casen 2020, ya que esta, en función de la situación de pandemia que se vive en el país, se ejecutó en un formato abreviado sin considerar los mismos módulos de años anteriores. Hecho que tampoco permite calcular el déficit habitacional 2020, debido que no se incorporaron preguntas respecto a la materialidad de las viviendas.

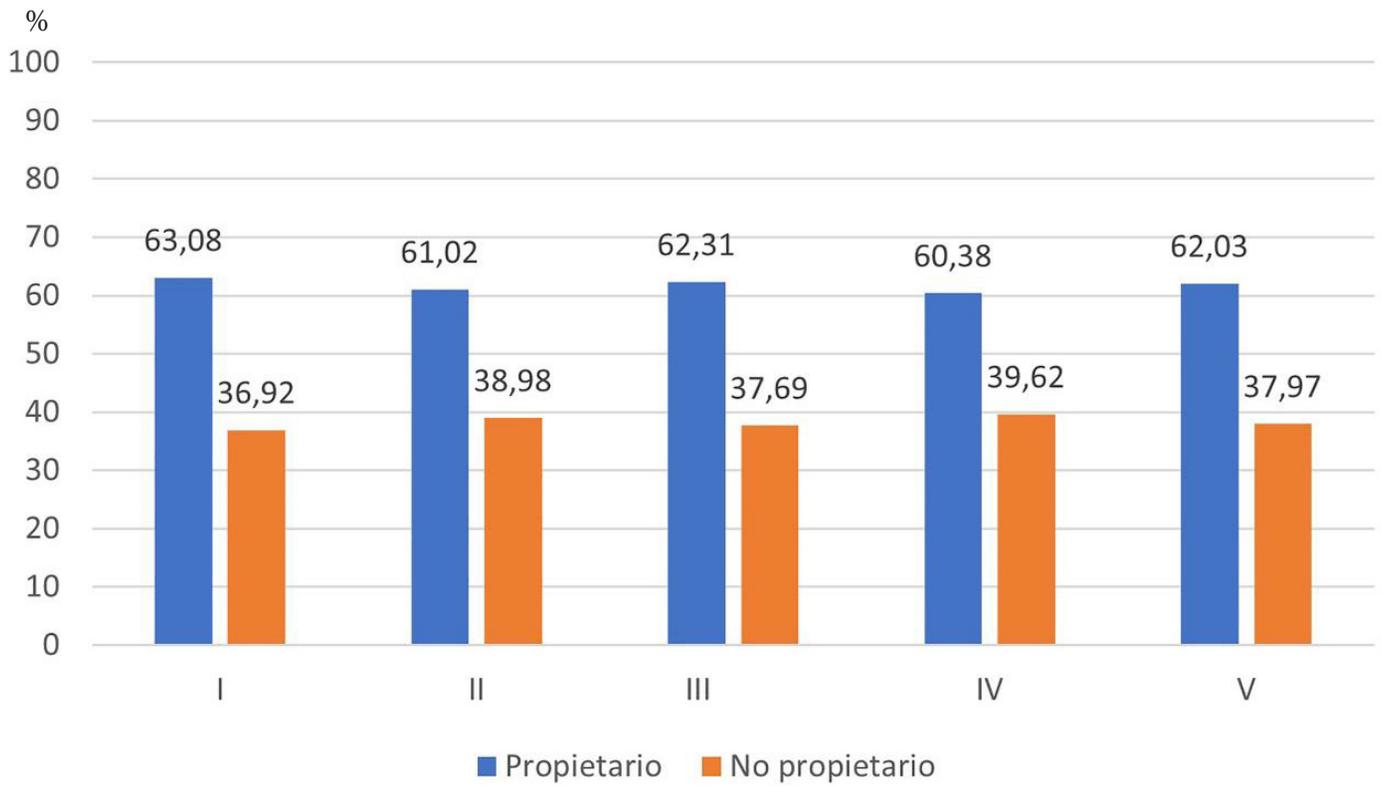


Imagen 1. Porcentaje de Hogares propietarios de viviendas, según quintil. / Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Casen 2020

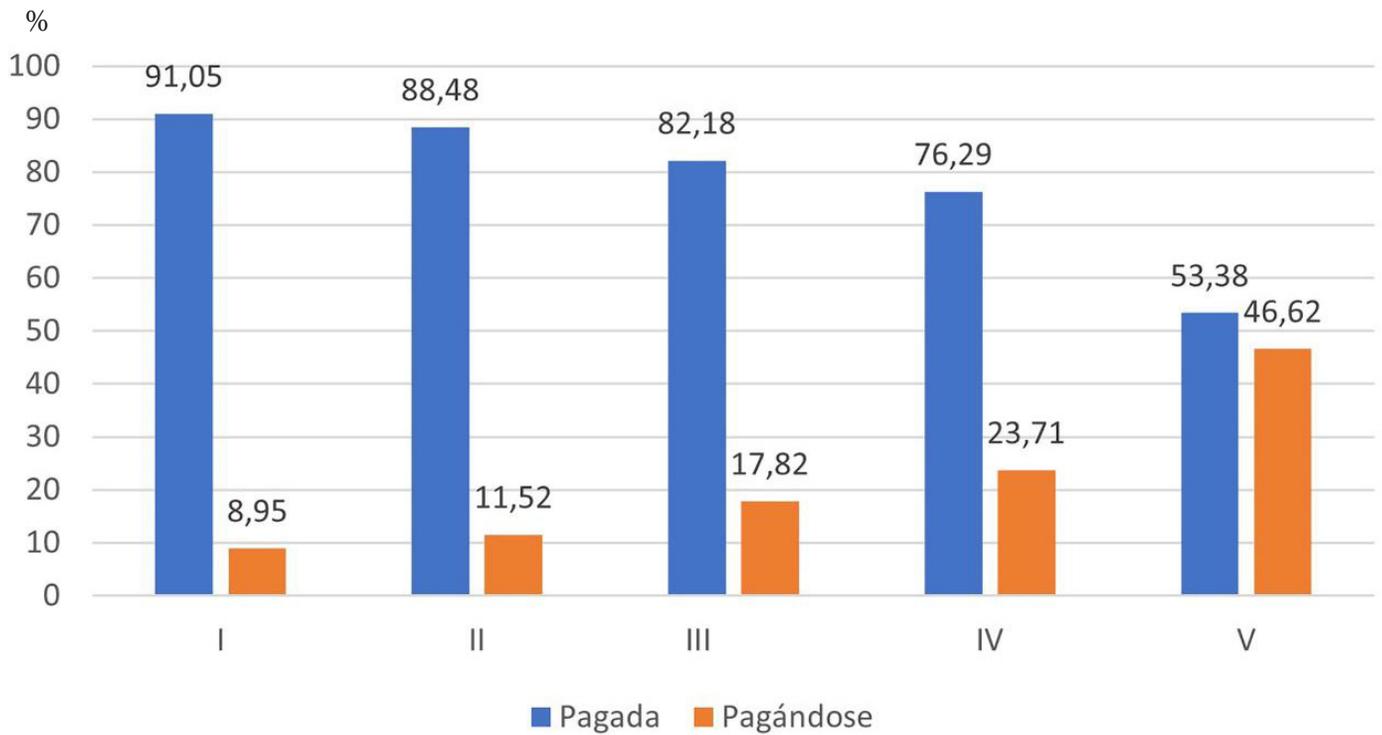


Imagen 2. Porcentaje de Hogares propietarios de viviendas pagadas o pagándose según quintil. Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Casen 2020

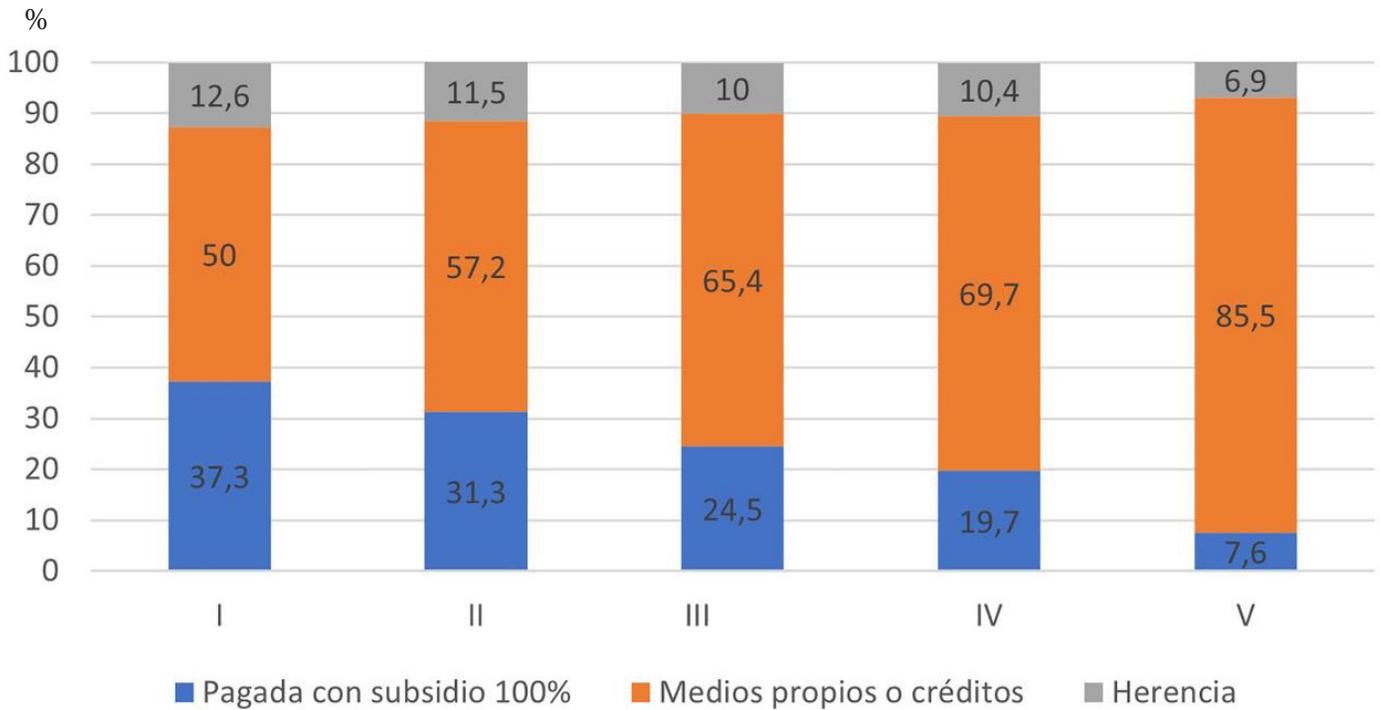


Imagen 3. Porcentaje de Hogares según forma de pago de vivienda y quintil. / Fuente: Elaboración propia, en base a Encuesta Casen 2017

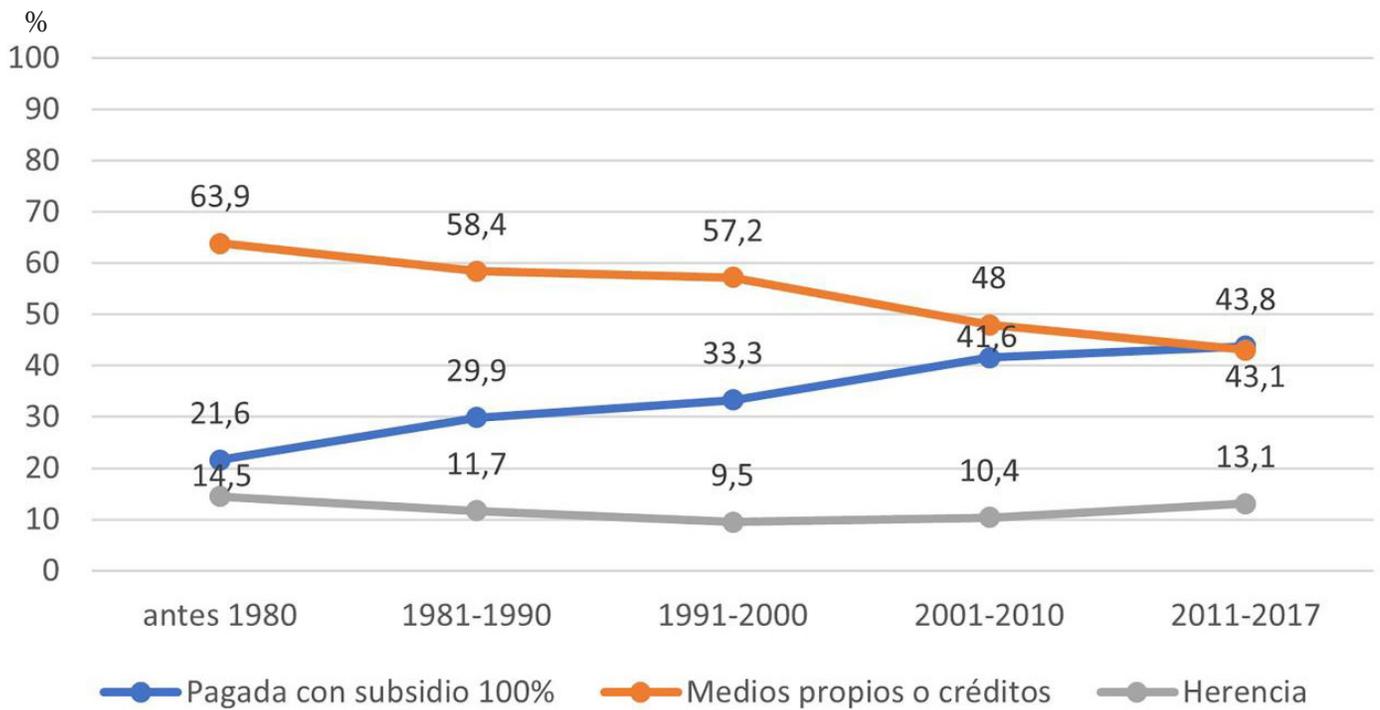


Imagen 4. Porcentaje de Hogares según forma de pago de vivienda y año, para I y II quintil. / Fuente: Elaboración propia, en base a Encuesta Casen 2017

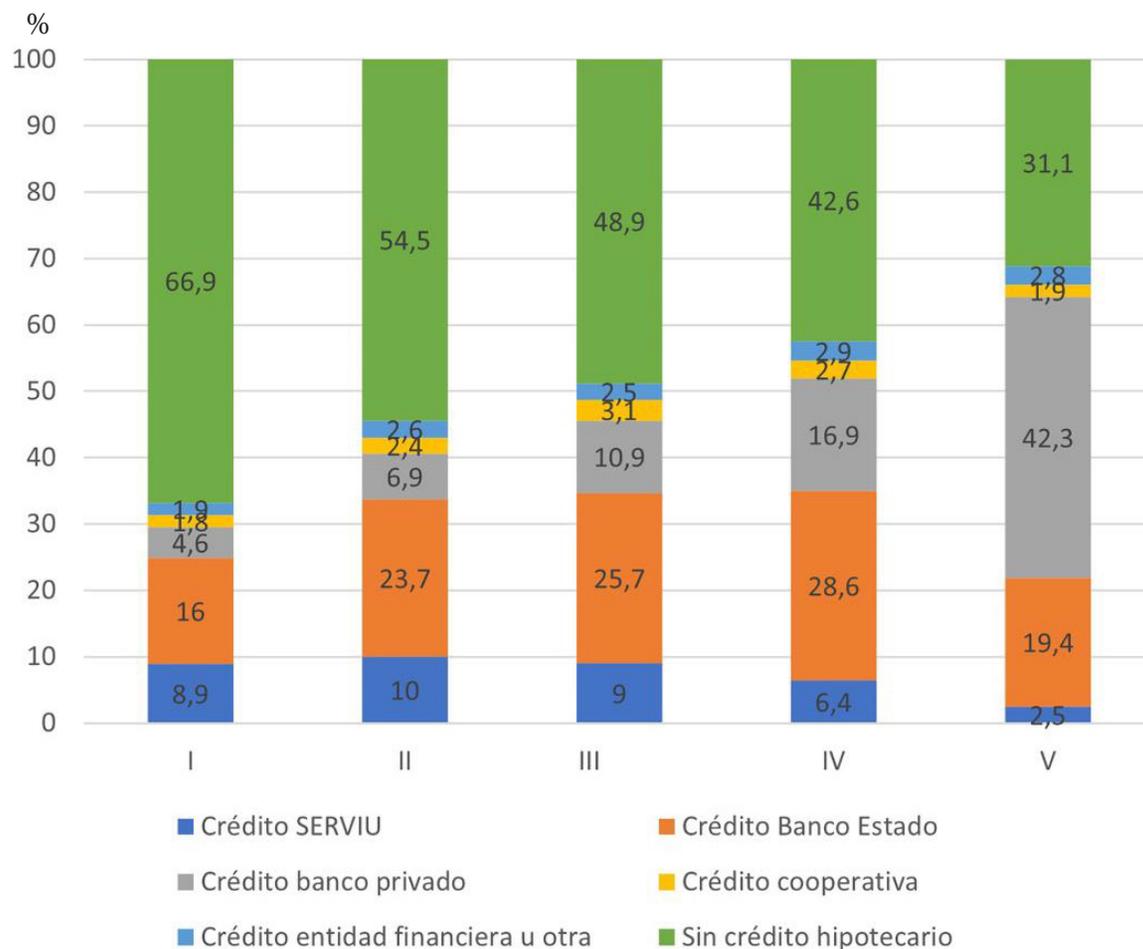


Imagen 5. Porcentaje de Hogares según tipo de crédito hipotecario y quintil. / Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Casen 2017

Incluso, si se realiza un análisis más profundo, es posible observar que, además, los primeros dos quintiles cuentan con un porcentaje bastante superior de hogares que ya tienen su vivienda totalmente pagada, a diferencia de los dos quintiles más altos, en donde un porcentaje considerable, del 23% para el cuarto quintil y del 46% para el quinto, aún se encuentra en proceso de pago. La Imagen 2 permite intuir el hecho de que las familias de los primeros quintiles no comprarían viviendas mediante créditos hipotecarios u otros instrumentos que generen algún tipo de deuda de largo plazo, siendo esta la explicación de por qué cerca del 90% de estos hogares tendría su vivienda totalmente pagada.

Por otro lado, la Imagen 3 detalla si los distintos quintiles que son propietarios financiaron o están financiando sus viviendas a través de un subsidio estatal, con sus propios medios y/o créditos³, o mediante una herencia. La tabla presenta datos que son relevantes, ya que, por un lado, mostraría que el porcentaje de viviendas pagadas 100% con subsidios habitacionales en los primeros quintiles es significativo, pero en ningún caso determinante, siendo de un 37% y un 31% para el primer y segundo quintil, respectivamente. En contraste, entre un 50 y 57% de hogares declara haber pagado o estar pagando sus viviendas a través de sus propios medios o mediante créditos. Lo que deja abierta la pregunta respecto a si: ¿la forma en que están costeano estos inmuebles es con sus propios ingresos o efectivamente

se va consolidando una financiación de estos grupos, como ha ocurrido a nivel global según los autores revisados?

La Imagen 4 comienza a responder esta pregunta, ya que, al analizar estos datos según cortes temporales, se observa que, contrario a la tesis de la financiación, ha disminuido la capacidad de los hogares de los primeros quintiles de financiar sus viviendas con sus propios medios o a través de créditos, aumentando drásticamente su dependencia por los subsidios habitacionales, los cuales pasan de un 21%, antes de 1980, a un 43% para el año 2017. Si bien el aumento de los hogares que pagan su vivienda ciento por ciento a través de un subsidio no es de extrañar, en consideración de los nuevos programas implementados a partir del año 2001. Lo que sí es muy llamativo, es la disminución de hogares que puede financiar sus viviendas con medios propios o créditos hipotecarios. Fenómeno que se podría explicar a partir de un mercado del crédito restrictivo y un aumento constante del valor de la vivienda, como lo muestran Vergara-Perucich, et al. (2020). Este escenario produciría que, en la actualidad, dichos hogares se estén volviendo totalmente dependientes de los aportes estatales para la obtención de la casa propia.

Por otro lado, la Imagen 5 confirmaría uno de los puntos importantes de la pregunta de investigación, y es que: los primeros quintiles socioeconómicos tienen bajo acceso a créditos hipotecarios privados, no encontrándose financiados a través del mercado. Además, se concluye que los hogares que no financian sus viviendas con subsidios estatales lo harían

3 Se consideran en este grupo: hogares que han recibido un subsidio estatal, pero que este no cubre la mayor parte del financiamiento de la vivienda.

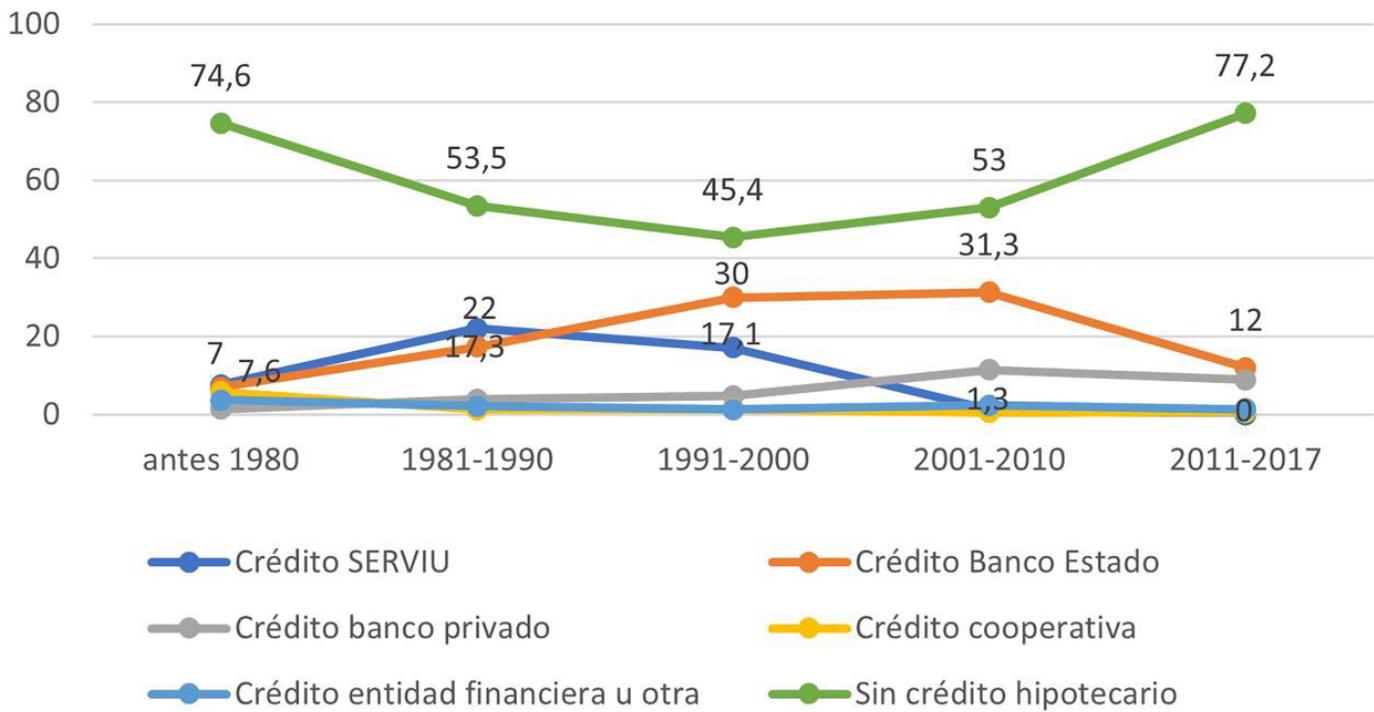


Imagen 6. Porcentaje de Hogares según forma de pago de vivienda y año, para I y II quintil. / Fuente: Elaboración propia, en base a Encuesta Casen 2017

principalmente a través de sus ingresos propios u otro tipo de préstamos informales, siendo este número de un 66% para el primer quintil y de un 54% para el segundo.

Si se analizan estos datos desde una perspectiva histórica, con el objeto de poder recabar si es que existieron épocas particulares en que el sector financiero estuvo más presente en los primeros quintiles, la Imagen 6 muestra que no habría periodos con una preponderancia importante de créditos u otros actores financieros. Por lo que, sin importar el periodo de tiempo, los primeros quintiles han accedido a la vivienda no mediante préstamos privados. Sin embargo, es relevante destacar los periodos 1981-1990, 1991-2000 y 2001-2010, ya que se presenta un porcentaje no menor de casos que adquirieron su vivienda mediante un crédito hipotecario, pero a partir de instituciones ligadas al Estado, como son SERVIU y Banco Estado. Esto es interesante, ya que viene a reflejar los descrito por Lefebvre (2017) respecto al rol que ha jugado el Estado como facilitador de la lógica de las finanzas, al operar como prestamista en consideración de la ausencia de actores privados. Por el contrario, en el periodo que va desde 2011 a 2017 se evidencia la salida del sector público en este tipo de operaciones, a raíz de la implementación de la vivienda social sin deuda.

Efectos del negocio de la vivienda de bajo costo y dependencia por el subsidio habitacional

Dados los resultados presentados, surgen nuevas interrogantes que son importantes de considerar al momento de analizar las posibilidades de adquisición de viviendas de los grupos de menor capital, como por ejemplo: ¿por qué el mundo financiero no se ha interesado en estos grupos, como si ocurrió en otros países?, ¿qué ha ocurrido en términos habitacionales con los hogares de menores ingresos, si es que ya no están pagando su

viviendas con recursos propios, ni cuentan con posibilidades de endeudamiento y dependen principalmente del Estado?

Con respecto al sector financiero, datos levantados por el Observatorio Urbano de MINVU, en su Boletín Económico del Sector Vivienda para el segundo trimestre del año 2019, dan cuenta de cómo el precio de las viviendas para el Gran Santiago, durante el periodo 2015-2019⁴, se mantuvo en alza constante, exceptuando algunos pocos meses, alcanzando en ciertos momentos incrementos de precio de hasta casi un 10% entre un trimestre y otro. Además, se reconoce un interés del sector inmobiliario por promover proyectos con viviendas de bajo costo, siendo un negocio que va en alza, según se menciona en el Boletín Económico, dado que un 30% del stock del año 2019 fue para viviendas de menos de 3.000 UF y un 40% para viviendas de menos de cincuenta metros cuadrados. Sin embargo, al parecer, quienes reciben el financiamiento para comprar dichos inmuebles no serían los futuros habitantes sino que, en muchos casos, pequeños, medianos o grandes inversionistas que buscan mejorar sus ingresos a través de la renta (Fuentes et al. 2019).

En consecuencia, estos datos describen el hecho de que el sector de la vivienda en Chile se ha mantenido como un mercado en constante expansión. Por lo que sería posible pensar que es un negocio que no se ha visto en la obligación o interesada en fomentar una nueva demanda habitacional, en la que podrían entrar los grupos de menores ingresos, como sí ocurrió en otros países (Rolnik, 2017), a pesar de sí desarrollarse un mercado de viviendas de bajo costo.

4 Se consideran datos hasta el año 2019, con el fin de tomar un periodo pre-Covid, el cual no distorsione tendencias anteriores, en función de la actual crisis económica.

En cuanto a los hogares de menores ingresos, y su situación habitacional, si bien desde el año 2001 se instala el subsidio habitacional sin deuda, este hecho no ha significado una merma en la precarización de la situación habitacional del país. Lo anterior por diversos motivos: el alza constante del valor de la vivienda, la escasez de suelo, la falta de oferta privada en determinados sectores, etc. Existiendo, según la propia encuesta Casen 2017, un alza del déficit habitacional, pasando del año 2006 de 435.305 viviendas nuevas a 497.615 para el año 2017. Situación similar con el número de asentamientos precarios, los que según datos del MINVU pasaron de 27.378 hogares, desde 2011, a 47.050 para el año 2019.

Por otro lado, la producción de viviendas sociales por parte del Estado, según las propias estadísticas del Observatorio Habitacional, se ha mantenido constante durante los últimos diez años, en torno a un promedio de 25.000 viviendas anuales para el caso del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, sin lograr aumentar su producción en relación con el crecimiento constante de la demanda.

Discusión

A partir de la información presentada, los resultados dan cuenta que los mecanismos de acceso a la vivienda, para el caso de los primeros dos quintiles de ingresos, es diverso según el periodo de tiempo analizado. Además, se observa que la presencia del sistema financiero es más bien débil o incluso inexistente en términos generales. Por otro lado, dentro de la población analizada, se identifica que son hogares que en su mayoría son propietarios de su vivienda, la cual ya ha sido pagada a través de sus propios medios. A su vez, dentro de los propios medios, destacan notoriamente los ingresos propios, es decir, compras sin créditos hipotecarios, exceptuando ciertos periodos de tiempo, en que se registra una presencia considerable de préstamos otorgados por entidades públicas, lo que desaparece una vez entrado en vigor la vivienda social sin deuda. Por consecuencia, en lo que se refiere a los grupos de menores ingresos, para el caso de Chile, los datos mostrarían una tendencia contraria a lo descrito por Vergara-Perucich, et al. (2020) y Rolnik (2017) en cuanto a un proceso de financiación mediante la deuda.

No obstante, esto se refutaría solo de forma parcial, ya que como menciona Marazzi (en De Mattos, 2016), la economía financiera es invasiva a través de diferentes mecanismos. Por lo tanto, si bien la población estudiada no es considerada como sujeto de acceso a préstamos, sí podría encontrarse afectada por las consecuencias de la financiación, a partir de la idea de que este fenómeno efectivamente incide en el aumento constante de los precios de la vivienda. Hipótesis que es promovida por Vergara-Perucich et al. (2020), quienes indican que el alza en los valores de la vivienda es principalmente a partir de "inversionistas de gran escala, que gozan de retornos demenciales" (p.65) y "una desproporcionada cantidad de propietarios que compran viviendas en zonas de menores ingresos para arrendarlas" (p.116). Situación que reflejaría los argumentos presentados por Lefebvre y Harvey, en cuanto al mercado inmobiliario como un nuevo circuito de acumulación primario, a partir de la acumulación por despojo, en donde los grupos vulnerados se ven imposibilitados de lograr garantizar condiciones materiales mínimas.

Conclusiones

El acceso a la vivienda en propiedad para los dos primeros quintiles socioeconómicos se ha dificultado durante los últimos años, según muestran los datos, sumado a un aumento constante en el valor de los bienes inmuebles. Además de un Estado que no logra aumentar la producción de viviendas para el grueso de la población que lo requiere. En conclusión, y tal como se observa en los datos levantados, los hogares de menores ingresos ya no pueden adquirir viviendas con sus propios medios, y se encuentran subsumidos a la labor del Estado, perdiendo su capacidad agencial para decidir dónde y cómo vivir.

Frente a esta situación, se presentan diferentes caminos para hacer frente a la problemática habitacional y buscar acelerar los mecanismos de adquisición de viviendas para los dos primeros quintiles. Bajo una mirada liberal, por ejemplo, estaría la opción de incentivar un proceso de préstamos bancarios para los hogares habitantes de viviendas de bajo costo. Otra opción, que ha emergido con fuerza durante los últimos años, propone que una forma de agilizar el acceso a la vivienda es dejar de centrar las soluciones en relación a la figura de la propiedad privada, sobre todo en ciertos tramos etarios. De modo tal, que el Estado aumente su capacidad de proveer viviendas, a través de herramientas que apunten hacia el arriendo protegido (Razmilic, 2015).

En cuanto a la primera opción, ya existe evidencia disponible respecto a los efectos que conlleva potenciar el acceso a la vivienda a través de créditos para los grupos de bajos ingresos. Hechos que ya se vivieron en Chile durante los años noventa (Imilan, 2016), y fue observado en la crisis del 2008 en Estados Unidos (Sassen, 2017). Por lo que seguir impulsando procesos de financiación parece no ser conveniente.

Por último, es importante hacer hincapié que estos alcances son de tipo exploratorio y deben seguir siendo estudiados, como ya lo hace la mayoría de los autores y autoras citados. Además, es relevante observar qué opción, de las planteadas anteriormente, está optando el Estado en los últimos años, donde destacan nuevos programas habitacionales como el Programa de Integración Social y Territorial (D.S n°19), el cual pareciera ir en línea con facilitar la compra de viviendas a partir de procesos de financiación.

Referencias bibliográficas

- Cattaneo Pineda, R. (2011). Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda nueva en Santiago de Chile. ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad?. EURE, 112 (37), 5-22. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000300001>.
- Castillo, S. (2018). Monografías de una familia obrera Jorge Errázuriz Tagle- Guillermo Eyzaguirre Rouse. Santiago, Chile: Biblioteca Nacional de Chile.
- Daher Hechem, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. EURE, 118 (39), 47-76. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612013000300003>
- De Mattos, C. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. Revista Sociologías, 42 (18), 24-52. <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>.

- Fuentes, L., Bauzá, M., Bulnes, J., Señoret, A. y P. Weiner. (2019). Análisis del mercado de viviendas nuevas según tipo de comprador para el área metropolitana de Santiago 2011-2018. Santiago, Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC – INCITI.
- Gasic Klett, I. (2018). Inversiones e intermediaciones financieras en el mercado del suelo urbano. Principales hallazgos a partir del estudio de transacciones de terrenos en Santiago de Chile, 2010-201. EURE, 133 (44), 29-50. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612018000300029>.
- Harvey, D. (2005). Capital Financiero, Propiedad Inmobiliaria y Cultura. Barcelona, España: Museo de Arte Contemporáneo.
- Harvey, D. (2007). Breve historia del neoliberalismo. Madrid, España: Akal.
- Harvey, D. (1984). The limits to capital. Oxford, Inglaterra: BasilBlackwell,
- Harvey, D. (2013). Ciudades rebeldes. Madrid, España: Akal
- Hidalgo, R. (2005). La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX. Santiago, Chile: Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Kornbluth, D. (2021). Gobernanza corporativa, capital financiero y empresariado de la construcción en Chile. Script Nova, 1 (25), 83-110. <https://doi.org/10.1344/sn2021.25.32231>.
- Lefebvre, H. (1983). La revolución urbana. Madrid, España: Alianza Editorial.
- Lefebvre, H. (2013). La producción del espacio. Madrid, España: Capitán Swing.
- Lefebvre, H. (2017). Vida cotidiana en el mundo moderno. Santiago, Chile: Taller Praxis
- Imilan, W. (2016). Políticas y luchas por la vivienda en Chile: el camino neoliberal. Santiago: Contested Cities
- Madden, D. y Marcuse, P. (2018). En defensa de la vivienda. Madrid, España: Capitán Swing.
- Ministerio de Desarrollo Social y Familia. (2017). Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional. Santiago, Chile: Ministerio de Desarrollo Social.
- Ministerio de Desarrollo Social y Familia. (2020). Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional. Santiago, Chile: Ministerio de Desarrollo Social.
- Ministerio de Desarrollo Social y Familia. (2017). Manual del investigador Casen 2017. Santiago, Chile: Ministerio de Desarrollo Social.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2004). Un siglo de políticas de vivienda y barrio. Santiago, Chile: Pehúen
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2019). Boletín Económico Sector Vivienda. Santiago, Chile: MINVU.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2017). Decreto Supremo N°49. Santiago, Chile: MINVU.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2019). Catastro Nacional de Campamentos. Santiago, Chile: MINVU.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Programa Naciones Unidas para el Desarrollo. (2015). Hacia una nueva política urbana para Chile: Política Nacional de Desarrollo Urbano. Santiago, Chile: Full service.
- Roch Peña, F. (2015). Revolución neoliberal y "utopía" ciudadana, una batalla inaplazable. Ciudades, (18), 49-68. <https://doi.org/10.24197/ciudades.18.2015.49-68>
- Rasmilic, Slaven. (2015). Subsidio al arriendo: primeros resultados y pasos a seguir. Propuestas de Política Pública CEP, 6, 1-34.
- Rolnik, R. (2017). La Guerra de los Lugares: La colonización de la vivienda en la era de las finanzas. Santiago, Chile: LOM.
- Sassen, S. (2015). Expulsiones: Brutalidad y complejidades en la economía global. Madrid, España: Katz.
- Santana Rivas, D. (2020). Geografías regionales y metropolitanas de la financiarización habitacional en Chile (1982-2015). EURE, 46 (139), 163-188. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612020000300163>
- Vergara-Perucich, F., Aguirre Nuñez, C., Truffello Robledo, R. y Ladrón de Guevara, F. (2020). Contribución a la economía política de la vivienda en Chile. Santiago, Chile: Ril Editores.
- Zegers, F. (2014). Financiarización, mecanismos de financiamiento de vivienda y configuración territorial metropolitana de Santiago, 1990-2014. (Tesis de Magister en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago). Recuperado de: <https://estudiosurbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2014/09/TESIS-FZD.pdf>