



Revista INVI

ISSN: 0718-1299

ISSN: 0718-8358

Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y
Urbanismo. Instituto de la Vivienda

Hidalgo Dattwyler, Rodrigo; Vergara Constela, Carlos Daniel; Gutiérrez
Aguilera, Diego; Capetillo Constela, Cristian; Alvarado Peterson, Voltaire

Su casa, su deuda. La política de vivienda chilena entre la
financiarización, la subsidiariedad y la integración social

Revista INVI, vol. 37, núm. 105, 2022, pp. 1-44

Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Instituto de la Vivienda

DOI: <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63809>

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25872219001>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

UAEH  redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc

Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal

Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso
abierto

Su casa, su deuda. La política de vivienda chilena entre la financiarización, la subsidiariedad y la integración social

Recibido: 2021-05-31

Aceptado: 2021-12-21

Cómo citar este artículo:

Hidalgo Dattwyler, R., Vergara Constela, C. D., Gutiérrez Aguilera, D., Capetillo Constela, C., y Alvarado Peterson, V. (2022). Su casa, su deuda. La política de vivienda chilena entre la financiarización, la subsidiariedad y la integración social. *Revista INVI*, 37(105), 1-44.
<https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63809>

Este artículo contó con el financiamiento del proyecto Fondecyt Regular 1191555, “La producción de vivienda subsidiada en ciudades fluviales, marinas y lacustres en Chile: integración y sostenibilidad 2000-2017” y ANID-FAPESP N°2019/13233-0.

Rodrigo Hidalgo Dattwyler

Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile,
rhidalgd@uc.cl, <https://orcid.org/0000-0001-6092-1547>

Carlos Daniel Vergara Constela

Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile,
cdvc87@gmail.com <https://orcid.org/0000-0001-8737-7828>

Diego Gutiérrez Aguilera


Universidad de Valparaíso, Chile, diego.g.aguilera@hotmail.com
<https://orcid.org/0000-0001-8322-4920>

Cristian Capetillo Constela

Universidad de Santiago de Chile, Chile,
capetillo.cristian@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0002-9140-3993>

Voltaire Alvarado Peterson

Universidad de Concepción, Chile, voalvarado@udec.cl
<https://orcid.org/0000-0001-5912-4006>



Su casa, su deuda. La política de vivienda chilena entre la financiarización, la subsidiariedad y la integración social

Resumen

En este artículo se explora la financiarización inmobiliaria chilena desde la conformación del Estado subsidiario, la elaboración programática de las políticas de vivienda y el papel protagónico que ha asumido el endeudamiento como mecanismo y como posibilidad de distinción social. Para esto se hizo una revisión general sobre las transformaciones generales del capitalismo, con el fin de posicionar lo financiero. En este marco, la vivienda ha jugado un rol clave tanto como activo o como forma susceptible de absorción de excedentes. A partir de lo último, se analizan estadísticas generales a nivel bancario y subsidiario en materia de vivienda y se focaliza en el análisis documental de los textos que dan soporte jurídico y dirección programática a estos y a la actual Política Nacional de Desarrollo Urbano. Desde este punto se discute el instrumento subsidio, las relaciones que articula con el endeudamiento y se critica el actual paradigma de integración social. Se cierra realizando una lectura sobre el neoliberalismo chileno, el cual, por lo menos en su faceta espacial y de vivienda, depende de mecanismos de viabilidad institucional para su sobrevivencia.

Palabras clave: deuda; integración social; neoliberalismo; subsidios; vivienda.

Hidalgo Dattwyler, R., Vergara Constela, C. D., Gutiérrez Aguilera, D., Capetillo Constela, C., y Alvarado Peterson, V. (2022). Su casa, su deuda. La política de vivienda chilena entre la financiarización, la subsidiariedad y la integración social. *Revista INVI*, 37(105), 1-44. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63809>

Introducción

Es una morada humilde —añadió— por citar una expresión favorita de mi amigo Heep, pero puede que tan solo sea un peldaño hasta ocupar un alojamiento domiciliario más ambicioso (*David Copperfield*, Charles Dickens).

Existe una evidente contradicción en los modos de producción y acumulación de capital en la era de las finanzas: la relación entre el trabajo como vehículo principal en la generación de riqueza y la autonomización relativa del mundo financiero. Las teorías críticas de la ortodoxia marxista han descrito esta etapa sin compasión alguna con las bases que El Capital ha instalado, al menos en el primer libro y apoyándose en la tercera sección de esta clásica obra. Las razones, variopintas, reflejan la necesidad de explorar la dimensión invisible y casi emocional en la producción del capital, cuya actual situación conduce a la reflexión de Engels acerca de la plusvalía de los solares y las rentas agrícolas expuestas a conversión de propiedad urbana (Marx, 2017).

Con Jappe (2020), Postone (2007) y Kurz (2014) se establece el cuño más crítico del régimen de acumulación financiera, entendiéndolo como un nuevo e indeterminado horizonte de relaciones sociales multidimensionales. Si bien ninguno de los tres atendió a la cuestión urbana o de la vivienda, trabajos como los de Fix y Arantes (2021), Aalbers (2019) y Pike et al. (2014), entre otros, situaron los efectos de este giro hacia las finanzas en el espacio de las ciudades globales. La relación entre excedentes y expansión vertical y horizontal en los paraísos petroleros, por ejemplo, produjo entornos espejados de rascacielos desocupados sin otra expectativa que dar corporalidad a la especulación en los precios del petróleo, los bonos soberanos y paquetes de deuda futura, vehículos financieros coadyuvantes en la crisis de ajuste financiero global, denominada sub-prime en el Norte Global.

Por su parte, los Estados latinoamericanos salieron a defenderse de la crisis promoviendo el alquiler de viviendas por sobre la compraventa, la capitalización de las empresas energéticas públicas y algunos paquetes de asistencia en sintonía con las redes de protección promovidas por el Banco Mundial con anterioridad a 2008. Este año cero de una renovada e indeterminada era del capital financiero inaugura la consolidación del proyecto subsidiario de los gobiernos latinoamericanos, con el objetivo de canalizar recursos fiscales hacia la industria inmobiliaria, reconociéndola en su relevancia para la productividad, el empleo y la inversión. El aporte fiscal a la vivienda queda ensamblado a la propulsión del mercado residencial y el derecho a la vivienda se distancia del objetivo histórico de equidad, ajustándose a la receta chilena de competencia entre las distintas dimensiones de la vulnerabilidad socioeconómica para condicionar el acceso a la vivienda en propiedad. De ahí que Argentina con el Pro.Cre.Ar e INFONAVI lanzara políticas de subsidio a la vivienda diferenciadas; al igual que Brasil con los programas Favela Barrio y Minha Casa Minha Vida o México con el SEDATU (Hidalgo, Alvarado, Quijada et al., 2017; Salinas y Pardo, 2020; Soares y Sobarzo, 2021).

Las evidencias señaladas exponen una sofisticada versión del subsidio a la vivienda, en donde la relevancia está en la capacidad de producir un objeto residencial de mercado, más próximo a los productos financieros -hipotecas, créditos de consumo general, tarjetas de crédito- que a las anteriores lógicas de préstamo asociados a cajas de ahorro de las clases obrera y trabajadora. El ejemplo chileno es clave en este giro: con la creación del Servicio de Vivienda y Urbanización en 1976 y el ingreso de la banca comercial al mercado hipotecario para complementar el subsidio, se genera una relación hasta la fecha inseparable entre la gestión del acceso a la vivienda por parte del Estado y la liquidez de capital que representan estos aportes. En 2020, por ejemplo, el monto total del presupuesto nacional dedicado a subsidios habitacionales de compraventa de viviendas nuevas y usadas alcanzó 3.015 millones de dólares, cifra para nada despreciable para una industria que alcanzó un 6,4% del producto interno bruto chileno en 2018 (“Industria de la construcción”, 2018).

Estos antecedentes permiten configurar la exploración sobre las dimensiones y resultados críticos de este ensamblaje entre financiarización inmobiliaria y subsidio presentes en el caso chileno como propósito del manuscrito. Las operadoras de la construcción y el mercado de la vivienda subsidiaria, canal de capital real trasladado desde la competencia de las precariedades en la asignación de subsidios hasta la consolidación de la casa propia, representan una estructura subsidiaria residencial sofisticada y ágil, incluso en tiempos de crisis. Esta ingeniería tecno-política es la que ocupa la centralidad del trabajo, buscando develar las rutas de bancarización de la vivienda subsidiada a partir del impulso de nuevos valores urbanos, como la integración social y territorial.

La síntesis de esta discusión se canaliza a través de la integración social y territorial, en tanto producto de esta estructura para articular la demanda por vivienda con el ingreso de la banca hipotecaria al negocio de la vivienda subsidiada. Finalmente, se espera analizar el aparato crítico de la cuestión de clase que oblitera este sistema financiero, productor de categorías y realidades concretas, más allá de su flexibilidad y abstracción.

Así, la vivienda se ve totalmente monopolizada por las lógicas que rigen en el sistema-mundo capitalista: competencia, endeudamiento, disciplinamiento, comités de vivienda, ahorro, estratificaciones, marginalidad e intensificación de las tomas de terreno. Estas son características que evidencian la continuidad de las contradicciones irresueltas bajo promesas de integración mediante la masificación de la deuda. Cabe preguntarnos entonces ¿de qué forma están relacionados los procesos de endeudamiento y el acceso a la vivienda en el marco de la Política Nacional de Desarrollo Urbano? ¿Cómo opera la promesa de integración social a través de la deuda? ¿Qué implicancias tiene para la financiarización de los hogares?

Dado que en Chile la integración social se encuentra mediada por el consumo y la deuda (Mayol, 2019) es totalmente plausible plantear la hipótesis que las políticas de acceso a la vivienda avanzan en ese camino: el endeudamiento masivo para la obtención de una casa. Y dada la segmentación del acceso a la vivienda mediante focalización subsidiaria, la vivienda de integración social orientada a lo que gubernamentalmente se denomina como sectores “medios-emergentes” tiene mejores estándares que algunos subsidios focalizados para las clases populares-vulnerables, generando un notable condicionamiento: endeudarse para acceder a una mejor localización en el espacio urbano.

Sobre la financiarización como estrategia global del capitalismo

Debemos comprender que el desenvolvimiento histórico del capitalismo está lejos de expresarse de forma homogénea y monolítica a lo largo de los siglos que ha dominado. El capitalismo es ante todo un sistema y, sobre todo, un sistema social histórico (Wallerstein, 1988). En esta dimensión histórica hay expresiones constitutivas a los patrones de acumulación del capital las cuales dan forma a una maquinaria de guerra y conquista; la irrupción del orden neoliberal no está ajena a estas dinámicas.

Para desentrañar la dominación neoliberal que involucró la mercantilización de las esferas de la vida, junto a una brutal ofensiva del capital sobre el trabajo, sustentada en el despojo de derechos sociales y la financiarización como piedra angular de la reestructuración económica-política del capitalismo, es necesario precisar la derrota histórica del movimiento obrero y los proyectos revolucionarios que animaron la disputa política en el siglo XX. Tal como lo menciona Lazzarato (2020), el “triunfo” sobre las clases subalternas es parte de la naturaleza y la definición del capital, como lo son la moneda, el valor y la producción. Dicho “triunfo” se expresó a través de dictaduras cívico-militares que movilizaron la tortura, la desaparición y la represión para construir las condiciones propicias para el orden neoliberal. En este sentido las evidencias indican que el giro neoliberal se encuentra ligado a la restauración o a la reconstrucción del poder de las elites económicas (Harvey, 2007).

Dicha alteración y trastocamiento histórico en el marco del capitalismo, implicó drásticos cambios en su fisonomía. Uno de los aspectos cruciales que estructura la ofensiva del capital es la financiarización de la vida, trayendo como condición formas de sujeción mediadas por la deuda, en cuanto dispositivo de disciplinamiento y reproducción del capital. Esto significa que los derechos fundamentales que han constituido toda la era *desarrollista* en un cierto sentido se titularizan, ampliando la esfera de la financiarización y del individualismo (Mezzadra, 2014).

Entre las reconfiguraciones que instaló la ofensiva del capital se encuentra la centralidad de la deuda en la reproducción de la vida misma. En el capitalismo financiero es imposible librarse de la deuda, porque el capital como moneda, es decir, el crédito, es por definición deuda (Lazzarato, 2015). La deuda y la primacía de la financiarización de la vida implica concebirla como un mecanismo que es geopolítico en cuanto estructuración de relaciones en el marco del sistema mundo-capitalista, como también, individual-biográfico como sujeción disciplinante que rompe estructuras sociales.

Lejos de toda simplicidad y reduccionismo a una crítica moral a las prácticas que se desprenden de la financiarización, tal como sostiene Katz (2015), los banqueros son algo más que estafadores y el endeudamiento es un proceso más complejo que el fraude. El mundo de las finanzas cumple una función estratégica para la reproducción del capital, al movilizar los créditos que amplían el radio geográfico y sectorial de la acumulación (Aalbers, 2017).

Para Santana (2017), la concatenación de los procesos de globalización, neoliberalización y financiarización, produjeron un tipo de urbanización dominada por el mundo inmobiliario, la cual ha sido la principal estrategia de sobrevivencia, reproducción y acumulación del capitalismo. Esta reestructuración puede entenderse como una primarización del segundo circuito de la economía (Santana, 2017), cuestión que para Lefebvre (1974) adquiere la forma de una “polea” que transmite la liquidez del sector primario e industrial hacia al ambiente construido.

En otras palabras: los capitales que se ubicaban en una posición supletoria dentro de la dinámica capitalista-desarrollista, en la consolidación del periodo global-neoliberal-financiarizado, han cobrado ahora protagonismo, resolviendo teóricamente el problema histórico de la sobrecapacidad productiva (Lapavistas, 2016) y consolidando oportunidades para la absorción de excedentes (Harvey, 2007). En este marco, el proceso general de urbanización y la producción de vivienda han sido engranajes claves para el entrelazamiento de la producción y reproducción de espacio y capital (Harvey, 1990; Hidalgo, Santana *et al.*, 2016; Lefebvre, 2015; Madden y Marcuse, 2019).

En Chile, los intereses capitalistas en el rubro inmobiliario han estado articulados en la Cámara Chilena de la Construcción. Tal como ha mostrado Kornbluth (2021) este es un grupo económico multifacético que ha adquirido yuxtapuestamente las formas de gremio, sociedad por acciones y grupo de negocios. Su poder se ha materializado en la configuración de marcos normativos ad hoc, en el protagonismo dentro de la articulación de un mercado centralizado de capitales financieros y en la diversificación de inversiones (pensiones, salud, educación), donde la innovación en materia de instrumentos financieros ha dado mayor agilidad a la reproducción de capitales y mayores posibilidades de control en la toma de decisiones. Para Santana (2017) la clave de la vorágine inmobiliaria radica en la progresiva desintermediación bancaria del mundo inmobiliario desde fines de la década de los ochenta. Por lo tanto, la profundización de la financiarización ha significado una mayor independencia para el flujo de capitales.

En este contexto, la inversión de los capitales financieros en urbanización (infraestructuras, ambiente construido y espacios residenciales) ha puesto a la vivienda en el lugar de un activo financiero (Harvey, 2017; Marazzi, 2002). La vivienda, entonces, se produce y se distribuye como si fuese una mercancía y no como un bien fundamental para la reproducción de la vida. Su funcionalidad cambia: lo predominante no es que alguien la habite, sino que se aproveche su carácter instrumental como posibilidad de generación de beneficio monetario, expresando la clásica contradicción entre valor de uso y valor de cambio (Harvey, 2017; Madden y Marcuse, 2019).

Metodología

En términos metodológicos se aplicaron técnicas de producción de datos de carácter mixto (cuantitativas y cualitativas). Respecto a las primeras, se analizaron datos estadísticos secundarios proporcionados por el Banco Central de Chile y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Estos corresponden a las colocaciones hipotecarias en vivienda, la presencia del subsidio en el financiamiento de la vivienda principal, los montos de deuda asociados y la periodicidad, inversión y tipo de subsidios, respectivamente. Las colocaciones hipotecarias en vivienda son relevantes para el análisis de la relación entre producción de espacio residencial y endeudamiento, puesto que dan cuenta de préstamos que entregan los bancos para la adquisición de una propiedad ya construida o un terreno, para la construcción de viviendas. Por su parte, la dinámica de los subsidios en vivienda nos permite ver la frecuencia de su aplicación y los montos asociados a ellos. Su análisis es interesante en conjunción con el análisis de documentación pública.

Tabla 1.
Variables, documentación y fuentes.

Variable	Documentos	Fuente
Colocaciones en vivienda	Serie de datos bancarios (2008-2019)	Banco Central
Políticas de vivienda y desarrollo urbano	Política Nacional de Desarrollo Urbano (2014)	MINVU
Inversión estatal según tipo de subsidios	Subsidios otorgados por programas regulares y reconstrucción. Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos. Observatorio de Vivienda (1990-2020)	Observatorio Urbano, MINVU
Financiamiento de vivienda principal con subsidio	Encuesta Financiera de Hogares	Banco Central
Deuda hipotecaria en vivienda principal	Encuesta Financiera de Hogares	Banco Central
Características programáticas de los subsidios	Resumen de subsidios y aportes a la vivienda. Centro de Estudios Habitacionales y Urbanos (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2017)	MINVU

Fuente: Elaboración propia.

Cualitativamente, se analizó la Política Nacional de Desarrollo Urbano elaborada por académicos, desarrolladores de vivienda y autoridades públicas. En el análisis de contenido realizado se aprecia el énfasis del enfoque de la integración social y de la segmentación vulnerable-emergente. Para la presentación se describen los programas de subsidios a la vivienda según características generales, periodos de ejecución y significados de la nomenclatura gubernamental, cuestión que nos permite abordar representacional e ideológicamente la problemática subsidiaria.

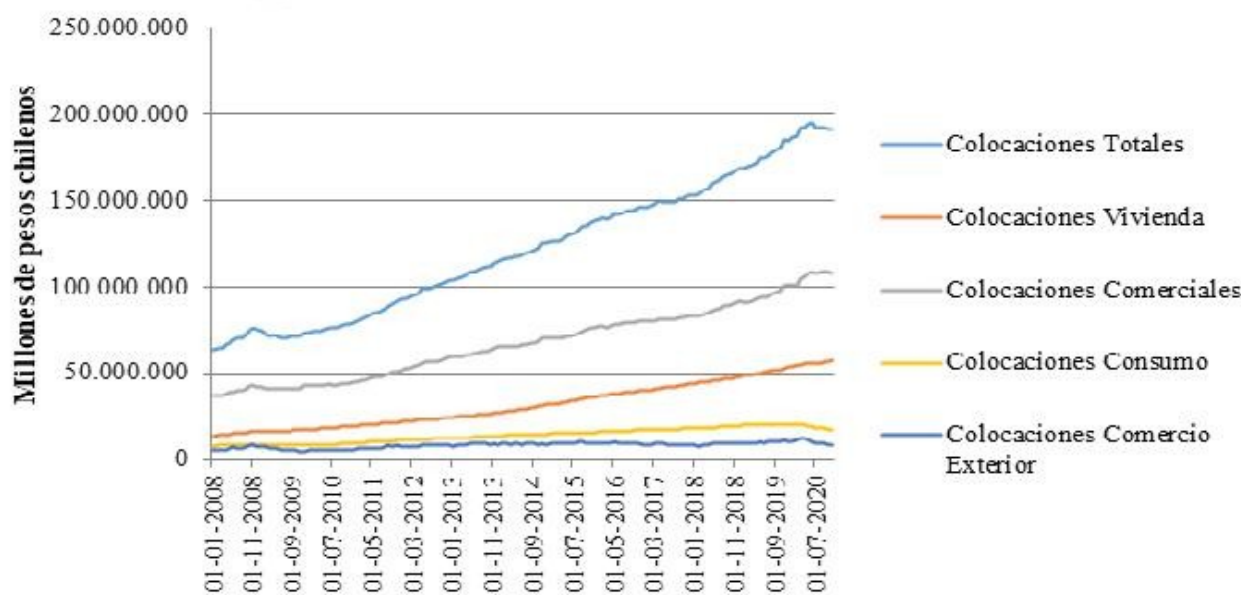
El acceso a la vivienda entre deudas, subsidios e integración social

La financiarización ha logrado penetrar prácticamente todas las esferas de la vida. Desde objetos mundanos (Leyshon y Thrift, 2007) hasta la deuda pública de una nación (Marazzi, 2002), opera colonizando circuitos económicos superiores —más tecnificados— desplegándose hacia los inferiores (Bonilla, 2019), comúnmente pensados por fuera de esta lógica. Obviamente, los aspectos básicos de la reproducción social han quedado atrapados dentro de la financiarización. Esto, en consonancia a una reducción del gasto público y una merma general en los salarios, ha implicado un mayor endeudamiento por parte de los hogares y, como consecuencia, un mecanismo para el crecimiento de la demanda de diferentes bienes y/o mercancías (Gago y Cavallero, 2019; Lapavistas, 2009, 2016).

La deuda, entonces, ha colonizado prácticamente todos los ámbitos de la vida. Para Gago y Cavallero (2019) esto consiste en la extracción de valor de las economías domésticas por parte de las finanzas, funcionando como dispositivo de explotación. Cuando los ingresos de un núcleo comienzan a depender de la deuda, la cotidianeidad es apropiada por el mundo financiero, expresándose no solo en el aumento de incertidumbres y responsabilidades al respecto, sino en un reemplazo de la seguridad social por la capacidad individual de “gestionar” y resolver estos problemas (Mawsdley, 2018; Pike y Pollard, 2010).

Posterior a la consolidación de los mercados de capitales como fuente ágil de inversiones y la voracidad de la urbanización inmobiliaria como mecanismo de absorción de excedentes, la financiarización de los ingresos hogareños se ha estructurado como la solución capitalista al problema de los bajos salarios y, por consecuencia, de la reproducción de la vida. Ante la apertura crediticia para los insumos más básicos, se entiende que el salario deja de ser garantía neta de las posibilidades de endeudamiento (Gago y Cavallero, 2019; Mezzadra, 2014).

Figura 1.
Colocaciones según tipo de crédito.



Fuente: Elaboración propia en base a Serie de datos bancarios. Banco Central de Chile (2008-2020).

Al parecer, el acceso a la vivienda en Chile cada vez depende más del endeudamiento hipotecario generalizado (Figura 1). De la predominancia del ahorro durante el periodo desarrollista a la predominancia de la deuda en el neoliberalismo, en términos generales podemos decir que el instrumento subsidio ha articulado la toma de crédito mediante una garantía estatal, siendo un mecanismo de transferencia de flujo de capital por parte del Estado al mundo inmobiliario (Hidalgo, 2019; Sugranyes, 2005). Mawsdley (2018) sostiene que los subsidios se crean como soporte estatal para la penetración del capital financiero en mercados no consolidados o mucho más riesgosos. La vivienda para las clases populares podría tener esta característica, aunque Mayol *et al.* (2016) han demostrado que las clases populares tienden a ser mejores pagadoras, por ende más disciplinadas, ergo un mercado menos riesgoso.

Hidalgo, Alvarado *et al.* (2016) han evidenciado cómo la focalización subsidiaria ha significado un progresivo ingreso de las clases populares a las tramas del endeudamiento en vivienda. En esta lógica, el subsidio habitacional ha sido considerado como un “*éxito liberal*”. La entrega de vivienda en masa –más allá de su calidad material o localización- se ha convertido en un gran nicho de renta para el rubro de la construcción (Sugranyes, 2005).

Sin embargo, esta lógica de producción habitacional ha tenido consecuencias en la producción del espacio urbano en las ciudades chilenas. Durante principios de siglo se identificó a la segregación residencial socioeconómica como una de las consecuencias directas de la liberalización de los mercados de suelo y como una fractura de los lazos sociales en la metrópolis (Rodríguez y Arriagada, 2004; Sabatini, 2000). Ante esta realidad, la respuesta gubernamental ubicó a la integración social urbana como el antídoto general ante la segregación. Conceptualmente ubicado como su anverso, desde 2009 se atestiguan esfuerzos por avanzar en este plano por parte de los expertos de la ciudad. Incluso, la aparición del discurso del derecho a la ciudad en textos estatales propone vagamente la necesidad de mejorar accesos a bienes públicos urbanos (Hidalgo, Alvarado y Santana, 2017). Ya desde 2014 se evidencia que la integración social y la sostenibilidad se convertirán en los ejes del desarrollo de las políticas de vivienda y ciudad, materializados en la Política Nacional de Desarrollo Urbano y en una ley que se encuentra en tramitación.

Subsidiar para endeudar; endeudar para integrar

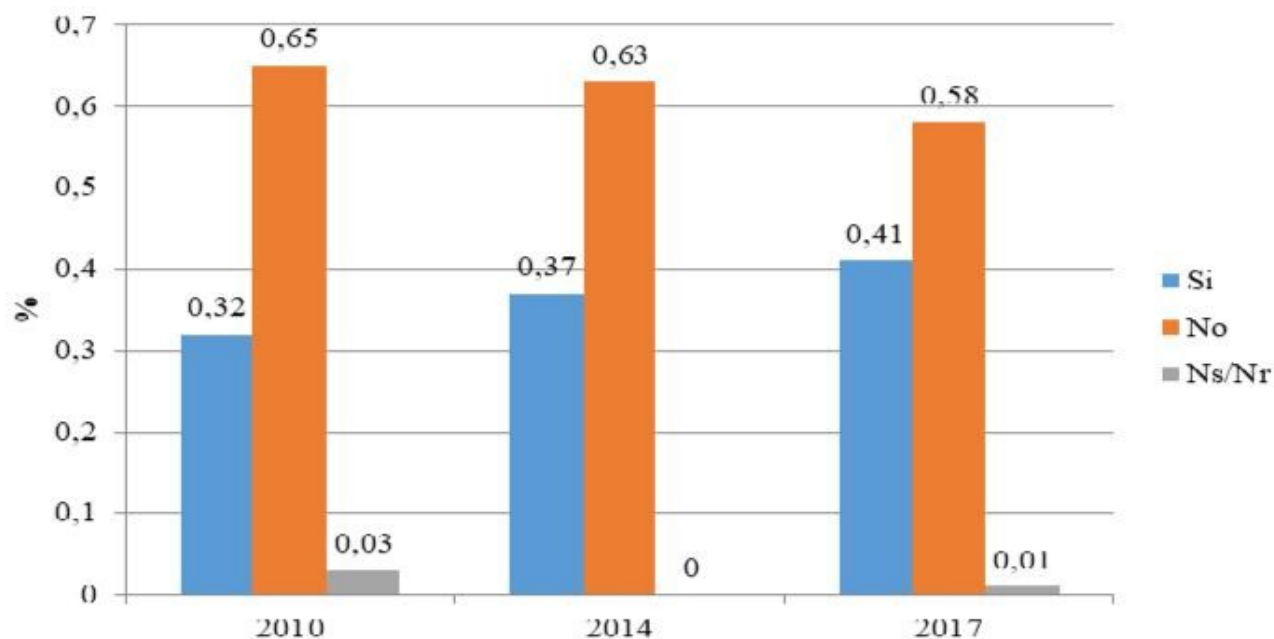
El endeudamiento en los hogares chilenos ha avanzado notablemente en las últimas décadas. Desde el ciudadano *credit card* presentado por Moulian (2002) en la inmediatez de la post-dictadura hasta la actual población que adquiere deuda con fines alimentarios, el crecimiento de la morosidad en Chile ha sido relativamente sostenido. Recientemente, Duran y Kremermann (2019) han mostrado el panorama actual de los salarios en Chile, dando cuenta que dos tercios de las personas que trabajan asalariadamente obtienen ingresos menores a \$550.000¹ mensuales. Al respecto, Alegría y Bravo (2016) han señalado que el ingreso resulta una variable para determinar la probabilidad de incumplimiento de pago. Dicho de otro modo, el comportamiento de pago tiene un grado de dependencia respecto a la cantidad de salario obtenido. Entonces, si los salarios han tendido a estancarse y el costo de bienes como la vivienda ha tendido a aumentar sistemáticamente ¿de qué manera los hogares del país acceden a ella?

Los datos proporcionados por el Banco Central son elocuentes al mostrar el aumento del acceso a la vivienda mediante instrumentos subsidiarios. En la última década, los hogares que han ingresado a estos programas han aumentado casi en un 10% (Figura 2), a la par que los programas ofrecidos por el Estado han ido ajustándose y sofisticándose.

1 Equivalentes a 759 dólares estadounidenses, según precio dólar observado al 31/05/21.

Figura 2.

Porcentaje de viviendas principales financiadas con subsidio habitacional.

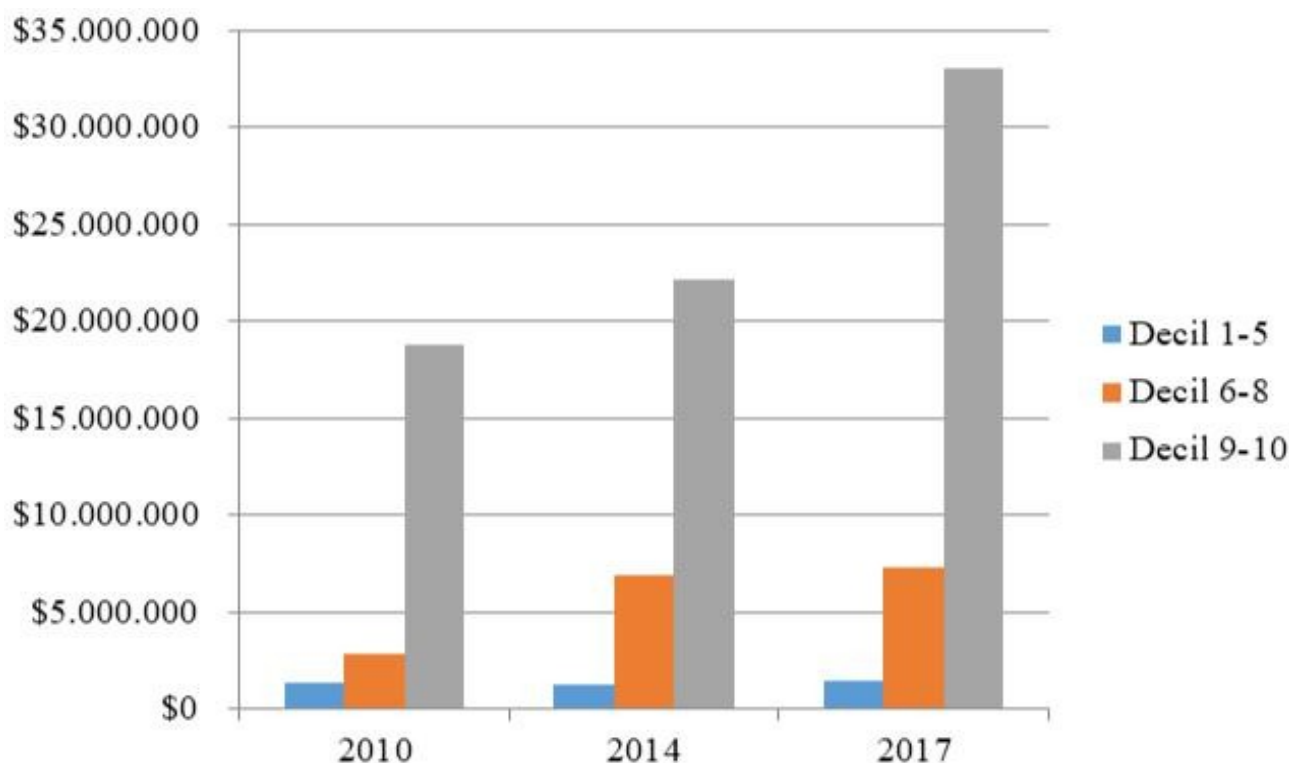


Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Financiera de Hogares. Banco Central de Chile (2010-2014-2017).

Ahora bien, si miramos la distribución general de la deuda hipotecaria diferenciada por estrato socioeconómico, resulta elocuente el avance sostenido durante la última década. Si bien en los primeros cinco deciles el crecimiento es leve, en el resto de ellos se muestra un aumento más notable. Sobre todo en los deciles 9 y 10 que corresponden a los con mejores posibilidades económicas (Figura 3).

Figura 3.

Deuda hipotecaria media en vivienda principal.



Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Financiera de Hogares. Banco Central de Chile (2010-2014-2017). Nota: montos homologados a 2021².

Como veníamos advirtiendo, desde el fin de la dictadura cívico-militar el subsidio habitacional se ha erigido como la herramienta central para canalizar la demanda de vivienda. Si bien fue enfocada mayoritariamente para las clases más desposeídas, en los últimos años hemos presenciado un aumento notable de clases medias accediendo a la vivienda a través de este mecanismo. Al respecto, Fuster (2019) ha dado cuenta de que el crecimiento de la inversión en subsidios (expresado en las Figuras 4 y 5), también ha significado un mejoramiento de la calidad de las viviendas, su localización y las herramientas de focalización

² Los deciles corresponden a un mecanismo gubernamental de estratificación social, aunque no logran advertir ni reflejar claramente la distribución socioeconómica del país. Por ejemplo, en el decil 10, es decir, el mejor ubicado, se considera a las personas que obtienen salarios desde los \$611.000.

para determinados grupos sociales. Sin embargo, Alvarado (2019a) ha sido crítico respecto a la ubicación de las viviendas subsidiadas vinculadas al programa Fondo Solidario de Vivienda (FSV-FSEV), puesto que el patrón de ubicación ha tendido a ampliarse hacia los extrarradios metropolitanos (zonas con pocos bienes públicos y conectividad deficiente).

En el marco de un régimen neoliberal, el subsidio, entonces, puede ser comprendido como una de las principales herramientas gubernamentales para promover y materializar la propiedad (Hidalgo, Alvarado y Santana, 2017; Alvarado, 2019b). Una de las principales críticas a esta política ha sido la localización y los efectos que ha generado en materia de segregación residencial socioeconómica (Hidalgo, 2019; Sugranyes, 2005). Como señalábamos, esta problemática ha sido central en la elaboración e implementación de la Política Nacional de Desarrollo Urbano, instrumento que ha sido presentado como un consenso público-privado-académico respecto al quehacer en materia de acceso a la vivienda en Chile, tomando como ejes centrales dos problemáticas que ya venían siendo trabajadas hace años por la institucionalidad en vivienda: la integración social urbana y la sostenibilidad (Hidalgo, *et al.*, 2018).

Esta carta de navegación puede ser leída como una reafirmación de lo que ha sido denominado *neoliberalismo con rostro humano*, cuestión que no es más que un reajuste discursivo, con efectos económicos, sobre algunos ejes fundamentales para la reproducción de la vida en sociedades contemporáneas (educación, salud, vivienda, previsión), pero que de ningún modo ha reestructurado el carácter subsidiario del Estado, ni ha contenido la expansión de la mercantilización en esferas vitales. Al contrario, la profundización de la trenza entre ahorro, subsidio y endeudamiento aparece evidenciada con claridad en esta política.

1.4.2 Establecer políticas que permitan el acceso a la vivienda a las familias de sectores emergentes y medios, otorgando subsidios que complementen su esfuerzo individual, velando siempre porque los beneficios sean adecuados a las necesidades y real capacidad económica de las personas (...)

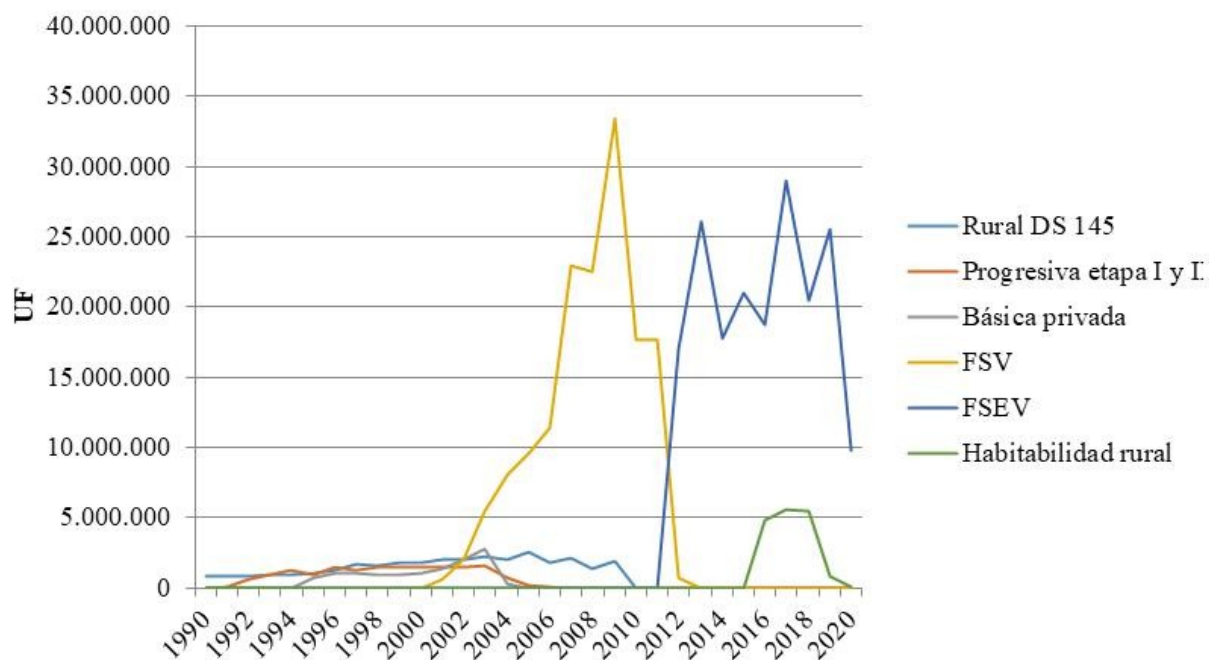
1.4.3 Mantener un esfuerzo permanente respecto de mejorar los estándares de las viviendas sociales, sin que ello signifique sacrificar la buena localización (...)

1.4.4 Fomentar instrumentos de subsidios para adquisición de viviendas existentes, que permitan a las familias optar por un barrio que cuenta con adecuados bienes públicos urbanos (Giménez y Ugarte, 2014, p. 27).

Más allá de eufemismos o imprecisiones no forzadas, esta política muestra la continuidad de la apuesta hacia la sujeción bancaria. En esta lógica, el subsidio de Integración Social y Territorial DS-19 ha comenzado a jugar un rol nodal. Hoy por hoy se constituye como el programa más bullado de esta política pública, caminando a consagrarse como un subsidio de carácter unificado, en tanto en él se depositan las esperanzas para lograr la anhelada mixtura social, cuestión que supondría “ciudades más integradas”. Ahora bien, si comparamos la inversión por tipo de subsidio y el porcentaje acumulado según la distinción entre “vulnerables” y “medios-emergentes” podemos apreciar cómo los subsidios vinculados a endeudamiento bancario han cobrado mayor protagonismo en los últimos años (Figuras 4 y 5; Tabla 2).

Figura 4.

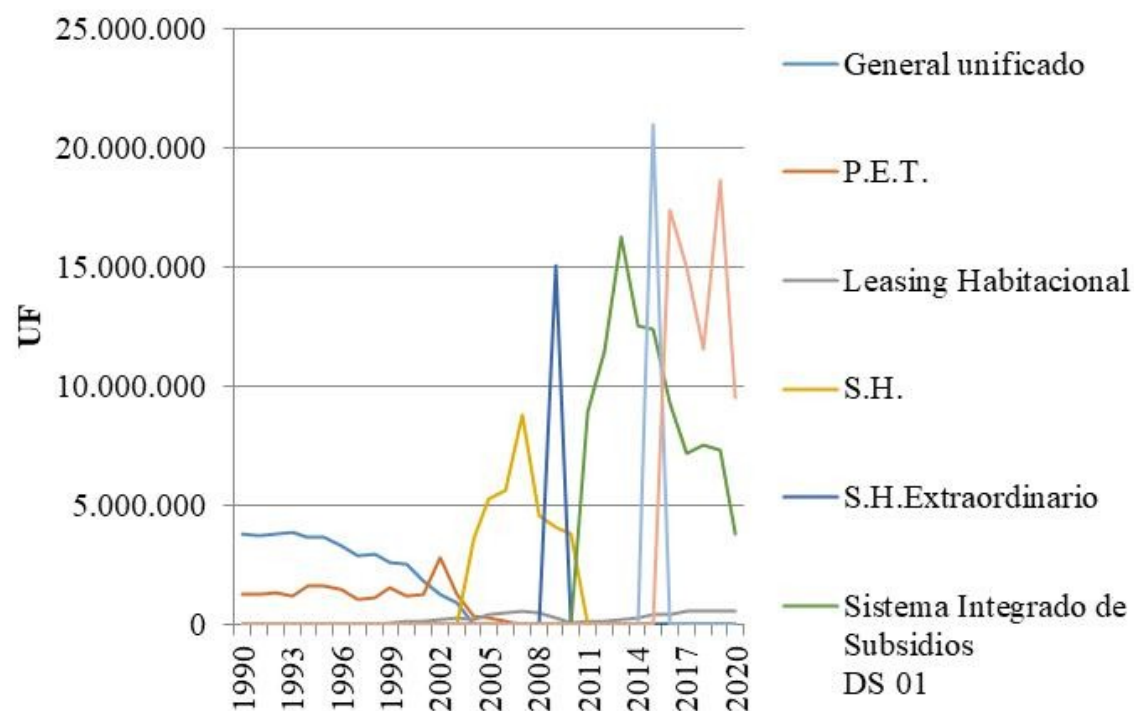
Subsidio regular para sectores “vulnerables” (1990-2020).



Fuente: Elaboración propia en base a Subsidios otorgados por programas regulares y reconstrucción. Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos. Observatorio de Vivienda. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (1990-2020).

Figura 5.

Subsidio regular para sectores “medios” y “emergentes”.



Fuente: Elaboración propia en base a Subsidios otorgados por programas regulares y reconstrucción. Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos. Observatorio de Vivienda. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (1990-2020).

Tabla 2.

Caracterización general de los subsidios de vivienda en Chile.

Tipo			Nombre	Características
Sectores vulnerables			Rural DS 145	Operó entre 2007 y 2010. Dirigido a personas mayores de 18 años que acrediten posesión de un bien raíz en zona rural, que no posean otra vivienda y cuyo puntaje en la Ficha de Protección Social sea inferior a 11.734 puntos. Para postular debe poseer un proyecto habitacional aprobado por MINVU y patrocinado por una PSAT. Sin asociación a financiamiento bancario.
			Progresiva etapa 1 y 2	Operó en 1990 y fue modificado en 2005. Dirigido a familias que vivan en situación de allegamiento o estuviesen en situación de emergencia habitacional o a personas mayores de edad. Quienes postulen debían poseer sitio urbanizado y estar inscritos en Ficha de Caracterización Socioeconómica. Sin asociación a financiamiento bancario.
	Fondo Solidario de Vivienda (FSV)			Opera desde 2005. Dirigido a familias del primer o segundo quintil de vulnerabilidad social según Ficha de Protección Social (FPS) para la compra de vivienda nueva o usada o proyecto de construcción en zona urbana o rural. Quienes postulan deben contar con ahorro mínimo. Sin asociación a financiamiento bancario.
	Fondo Solidario Elección de Vivienda (FSEV)			Opera desde 2011. Dirigido preferentemente a familias dentro del 40% más vulnerable del país según Registro Social de Hogares. Se debe contar con ahorro mínimo de 10 UF. Sin asociación a financiamiento bancario.
			Habitabilidad rural	Opera desde 2015. Dirigido a familias que habiten localidades rurales en condiciones de déficit de habitabilidad según Registro Social de Hogares. Quienes postulen deberán presentar un ahorro mínimo entre 10 y 50 UF, tener 18 años o más, acreditar posesión de terreno apto para la construcción y estar avalado por entidad de gestión rural. Sin asociación a financiamiento bancario.

Sectores medios-emergentes	General unificado	Operó entre 1988 y 2004. Dirigido a personas naturales que no sean poseedoras de una vivienda. Quienes postulaban debían presentar un ahorro mínimo de 100 UF.
	P.E.T	Operó entre 1985-2005. Dirigido a entidades colectivas con y sin fines de lucro. Subsidio de 90 UF por unidad. Quienes postulaban debían presentar ahorro constatable. Asociado a financiamiento bancario y crédito SERVIU complementario.
	Leasing habitacional	Opera desde 1995. Dirigido a personas mayores de edad, con capacidad de endeudamiento, que puedan pagar un arriendo, que no sean propietarios y sin capacidad de ahorro. Asociado a financiamiento bancario.
	DS 40	Operó entre 2004 y 2011. Dirigido a personas mayores de edad que no sean propietarias de una vivienda, que no hayan sido acreedoras de subsidio y que presenten ahorro mínimo de 50 UF. Asociado a financiamiento bancario.
	Extraordinario	Operó en 2009. Dirigido a personas mayores de edad que no se encuentren postulando a otro subsidio, no posean vivienda y ahorro mínimo de 30 UF. Asociado a financiamiento bancario.
	Sistema Integrado de Subsidios DS 01	Opera desde 2011. Dirigido a personas mayores de edad, con ahorro máximo de 80 UF, inscritas en el Registro Social de Hogares para la adquisición de una vivienda económica de 1.000, 1.400, 1.600 o 2.200 UF (según tramo). Asociado a financiamiento bancario.
	Programa Extraordinario Integración Social DS 116	Operó en 2015. Dirigido a familias “vulnerables” o de “sectores medios” que no sean propietarias de una vivienda, pudiendo ser beneficiarias de un subsidio y que no hayan podido hacerlo efectivo. Las familias dentro del 40% más vulnerable del país podían acceder a viviendas de entre 900 y 1.000 UF, que contaran con ahorro mínimo de 20 UF. Las familias de “sectores medios” podían acceder a comprar viviendas de entre 2.000 y 2.200 UF, con ahorro mínimo de 50 UF. En este caso, estaba asociado a financiamiento bancario.
	Integración Social y Territorial DS 19	Opera desde 2016 (modifica DS 01-2011). Dirigido a “cualquier tipo” de familia acreedora o no de un subsidio. Sin embargo, las familias “vulnerables” podrán acceder a viviendas de hasta 1.100 UF con capacidad de ahorro, mientras que las familias de “sectores medios” podrán acceder a viviendas de hasta máximo 2.200 UF. De todos modos, las personas acreedoras de otros subsidios (vulnerables o medios) podrán integrarse a este programa, siempre y cuando sean parte del 90% más vulnerable del país según el Registro Social de Hogares y nadie del núcleo familiar posea una vivienda. Asociado a financiamiento bancario.

Fuente: Elaboración propia en base a Resumen de subsidios y aportes a la Vivienda. Centro de Estudios Habitacionales y Urbanos. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2017).

En este contexto, la Política Nacional de Desarrollo Urbano ha propuesto a la mixtura social como el gran antídoto para la segregación residencial socioeconómica. Sin embargo, la mixtura aparece reducida solo a la aproximación espacial; quedando desprovista de la pregunta por el encuentro, la interacción, la conflictividad y la integración de quienes arriban a nuevos barrios y quienes ya llevan una trayectoria más larga en estos.

Incentivar el desarrollo de proyectos mixtos que contemplen viviendas de distinto costo, generando programas de subsidios especiales y considerando herramientas de integración espacial como la calidad arquitectónica del conjunto y el diseño de fachadas (Giménez y Ugarte, 2014, p. 28).

Lo interesante de estas tensiones está en lo que se exhibe en la Tabla 2 y Figura 5, donde la evolución de los instrumentos subsidiarios acusa estos ajustes, incluso con anterioridad a la política de 2014. Precisamente, la fortaleza de la fase financiero-subsidiaria del mercado inmobiliario recibe inyecciones no solo económicas para mantener girando la maquinaria hipotecaria. Requiere, también, de ajustarse a las bases ideológicas que insuman las perspectivas corrientes sobre la vivienda por fuera del objeto urbano aislado, apuntando al barrio, entorno y servicios como claves en la generación de valor. En este sentido, lo emergente es interesante como interpelación ideológica (Therborn, 1987), usando metáforas respecto al ascenso constante (pero limitado a no ser elite); del triunfo individual que pretende imponer disposiciones de distinción entre quienes se encuentran más cerca.

Lo relevante, para poder traducir la proximidad espacial en conclusiones que dan cuenta de la disminución del patrón de la segregación y la configuración de barrios caracterizados por mixtura de clases sociales, no solo es la interacción en espacios de sociabilidad informal (Katzman, 2001), sino que pasa por destrabar el patrón de segregación de las clases altas, puesto que la distancia social entre los denominados sectores “medios” y “vulnerables” no es tan amplia como la de ambos grupos respecto a la población de la elite.

Sectores vulnerables y emergentes: la segmentación como dominación

Dado que la ofensiva neoliberal se ha materializado en un trastocamiento de la concepción de la política social concibiéndola como un mecanismo de estratificación sostenido en la competencia, la concepción de una política social de carácter universal ha quedado desechada. La mercantilización de las dimensiones de la vida no es tan solo la privatización más explícita, sino el despliegue, a través de la política social, de posibilidades de financiarización que generan un férreo disciplinamiento asociado a la deuda y la despolitización bajo la definición de “sectores emergentes y vulnerables” tal como lo realiza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Es así como para acceder al beneficio de la vivienda expresada en el subsidio para construir una vivienda DS49 ante la pregunta ¿En qué consiste? Se señala lo siguiente: “Permite a familias que no son

dueñas de una vivienda y viven en una situación de vulnerabilidad social y necesidad habitacional, construir una vivienda o un conjunto de ellas (casas o departamentos) sin crédito hipotecario”(Ministerio de Vivienda y Urbanismo, s. f.).

La producción ideológica de la clase a partir de la vivienda en subsidio, termina por convertirse en la llave que manipula los regímenes de mixturación socioespacial que los programas de subsidios proveen. Recientes programas como DS 49 y DS 19 han construido un relato de clase media buscando aplacar la vulnerabilidad desde el discurso y la acción de la casa propia, símbolo central de la clausura de la pobreza. Esta ideología “propietarista-viviendista” ha sido leída con eficacia desde los agentes del mercado inmobiliario, que hoy advierten en estos programas subsidiarios la posibilidad real de instalar negocios de gran alcance y expansión en las principales ciudades del país (Arce, 2020).

De esta forma, la vulnerabilidad social constituye la piedra angular de la estratificación que erosiona a la clase trabajadora y la disecciona en innumerables sectores, construyendo la obligatoriedad de sujeción social ciudadana en cuanto a una ejemplaridad que invita a constituirse como beneficiario. La imposición de una nomenclatura que la despolitiza profundamente lleva por título “*sectores vulnerables y emergentes*” neutraliza la acción política. La sobrevivencia está dada por dar cuenta de las exigencias que instauran los perfiles de los programas sociales, al mismo tiempo que la convierte de facto en una feble clase media hipotecaria y propietaria.

La creación de instrumentos tales como el Registro Social de Hogares³ no persigue otro objetivo que la identificación de sectores que ameritan una respuesta. Es acá donde observamos una continuidad, una perpetuación de las lógicas neoliberales en materia de política social impuestas en la dictadura cívico-militar, que resquebraja el sentido de pertenencia a una clase social transversalmente explotada, pero expresada en la responsabilización individual ante la resolución de problemas estructurales.

Es importante precisar que la reestructuración económica en materia de política social ha enfatizado el criterio de focalización como mecanismo de selección para beneficiarios (González, 2018). El endeudamiento, canalizado a través de subsidios como el de Integración Social, puede ser premiado con mejor localización y acceso a bienes públicos en desmedro de quienes han accedido al Fondo Solidario de Vivienda.

La precisión que realiza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en torno a “sectores emergentes y vulnerables” no constituye una excepcionalidad, sino más bien la expresión sistémica neoliberal desde donde se vertebran sus lógicas de sujeción.

La traducción hacia la política social deviene entonces en esto que conocemos y que hemos naturalizado profundamente como vulnerabilidad, ya que de esta forma evitamos el ejercicio lógico de preguntarnos por los orígenes de los riesgos, su existencia o su reproducción (González, 2018, p.163).

³ El Registro Social de Hogares es una base de datos de caracterización socioeconómica que, entre otras funciones, clasifica a los hogares según su nivel de vulnerabilidad social para la gestión de recursos permanentes o excepcionales, acceso a beneficios de gratuidad universitaria y subsidios a la vivienda. La institución responsable de su desarrollo es el Ministerio de Desarrollo Social y Familia. Fuente: <http://www.registrosocial.gob.cl/que-es#top>

En este sentido “lo vulnerable y lo emergente” son expresiones ideológicas neoliberales que dan cuenta de la competencia como estructuración amparada en el mito meritocrático que se traduce en cumplir con una serie de requisitos. *Lo emergente* como aquello que irrumpe en ascenso constante chorreando exitismo y triunfalismo pero presentando la misma constitución que lo *vulnerable*, en cuanto disputa de un beneficio, de un lugar, de reconocimiento y visibilidad. Distinguirse y distanciarse de un otro derrotado es el mandato neoliberal encarnado en las fachadas de las viviendas.

Conclusiones

La dinámica de la financiarización se ha agudizado hasta el punto de convertirse en política pública, tanto en materia de vivienda como en otros ámbitos cruciales de la vida. La deuda no se experimenta como una relación lejana, sino como el pilar fundamental en la reproducción de la vida bajo el mandato de la hegemonía neoliberal y la consagración del Estado subsidiario.

La realidad constatada en este trabajo no presenta una excepcionalidad de nuestro país, sino que también puede ser rastreada en experimentaciones de países como Brasil, donde la consigna “endeudar para integrar” fue asumida como política pública. Tal como lo ha planteado Lazzarato (2020), se incluye socialmente mediante las finanzas, pero aquello no ha significado la subversión de las estructuras productivas y de las lógicas de dominación, sino que, por el contrario, su reproducción.

La integración por medio de las finanzas ajustada a la dimensión de la vivienda es el carácter que presenta la política social articulada en un ramillete de subsidios. Poner en el centro la integración mediante tales mecanismos ha generado una intensificación de la desigualdad y la marginación, que se expresa, por ejemplo, en el crecimiento exponencial de los campamentos y, en su contracara, a través de la especulación inmobiliaria que depreda distintos territorios.

Lo que se propone en este trabajo es que el neoliberalismo financiero actual en Chile depende de los mecanismos y vialidad institucional que le entrega el Estado para sobrevivir, incluso en tiempos de crisis. Los instrumentos subsidiarios, ensamblados al sistema bancario, proveen de vivienda y ciudad fuera de toda autarquía, pues la estructura de subsidios, sofisticada gobierno tras gobierno, le permite a la industria inmobiliaria adecuarse a los nuevos regímenes de producción de espacio residencial, como los contenidos en los diversos subsidios habitacionales cerrados y vigentes. Por lo tanto, la ideología de dominación y disfraz de los sectores “vulnerable y emergente” desconecta no solo a quien adquiere la vivienda; también impulsa al entorno a convertirse en mercancía futura a partir del acceso a una situación mesocrática generada por la capacidad del Estado de sostener flujos de capital real para sostener el endeudamiento coadyuvante a la propiedad.

Si bien los diagnósticos y propuestas emanadas desde la Política Nacional de Desarrollo Urbano reconocen relevantes problemáticas, tras la experiencia constatada en el análisis presentado, y más allá del diagnóstico y las propuestas conceptuales que ha levantado, esta se entrapa en una intención tan idealista como contradictoria, que parece no comprender las dinámicas violentas y excluyentes que genera el desenvolvimiento del capital. Por lo tanto, no hace más que consagrar su operación.

Ante la crisis agudizada a nivel global que presenta la formación social capitalista, la Política Nacional de Desarrollo Urbano la asume sin cuestionar los patrones en los cuales se sostiene la acumulación del capital. Simplemente propone una enunciación decorativa que no tiene lugar frente a la privatización y la mercantilización constante de la vida. Es así como ámbitos temáticos vinculados a la integración social o a la sostenibilidad ambiental se vuelven contradictorios, ya que no proponen una alteración del modo de producción. En este sentido, la sostenibilidad solo opera como mistificación de un sistema mayor incompleto, el cual esconde las fisuras topológicas de la producción de vivienda subsidiada: desatención de servicios e institucionalidad, seguridad pública, transporte y movilidad, áreas verdes y acceso a bienes comunes, educación y amenidades, entre otros elementos edificadores de entornos residenciales concretos y complejos cuya ausencia sigue siendo merma del proyecto de desarrollo y modernización urbana neoliberal.



Abstract

Chilean real estate financialization is explored from the perspective of the subsidiary State, the programmatic development of housing policies and the leading role that indebtedness has assumed as a mechanism and as a possibility of social distinction. For these purposes, a general review is made of the general transformations of capitalism, in order to position the financial. Within this framework, housing has played a key role both as an asset and as a form capable of absorbing surpluses. Based on this, general statistics are analyzed at the banking and subsidiary level on housing and focusing on the documentary analysis of the texts that provide legal support and programmatic direction to them and to the current National Urban Development Policy. From this point, the subsidy instrument is discussed, together with the relationships it articulates with indebtedness, and the current paradigm of social integration is criticized. The conclusion presents a reading of Chilean neoliberalism, which, at least in its spatial and housing facets, depends on mechanisms of institutional viability for its survival.

Your House, Your Debt. Chilean Housing Policy Between Financialization, Subsidiarity and Social Integration

integration; subsidies.

Hidalgo Dattwyler, R., Vergara Constela, C. D., Gutiérrez Aguilera, D., Capetillo Constela, C., y Alvarado Peterson, V. (2022). Your House, Your Debt. Chilean Housing Policy Between Financialization, Subsidiarity and Social Integration. *Revista INVI*, 37(105), 1-44. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63809>

Introduction

It's a humble dwelling —he added— to quote a favorite expression of my friend Heep; but it may prove the stepping-stone to more ambitious domiciliary accommodation (*David Copperfield*, Charles Dickens).

There is an evident contradiction in the modes of capital production and accumulation in the era of finance: the relation between work as a main personal vehicle in the generation of wealth and the relative autonomization of the financial world. The critical theories of Marxist orthodoxy have described this stage with little compassion with the foundations laid down by The Capital, at least in the first book, and based on the third section of this classical work. The reasons, manifold, reflect the need to explore the invisible and almost emotional dimension in the production of capital, whose present situation leads to Engels' reflection on the surplus value of land and the cottage rents exposed to the conversion of urban property (Marx, 2017).

Jappe (2020), Postone (2007) and Kurz (2014), the most critical brand of the financial accumulation regime is laid down, understood as a new and indeterminate horizon of multi-dimensional social relations. Despite none of the three having addressed the urban or housing issues, works such as the ones by Fix and Arantes (2021), Aalbers (2019) and Pike et al. (2014) among others, have situated the effects of this turn towards finances in the space of global cities. The relation between surpluses and vertical and horizontal expansion in oil-producing havens, for example, produced settings of vacant glazed skyscrapers, with no other expectation than to provide corporeality to speculation in oil prices, sovereign bonds, and future debt packages, financial vehicles coadjutant in the global financial adjustment crisis, known as the subprime crisis in the Global North.

On his part, Latin American states stood up in defense against the crisis by promoting housing rentals over purchase, capitalization of public energy companies, and some assistance packages in line with the protection networks promoted by the World Bank prior to 2008. This year zero of a renewed and indeterminate era of financial capital inaugurates the consolidation of the subsidiary project of Latin American governments, with the aim of channeling fiscal resources towards the real estate industry, acknowledging its importance for productivity, employment, and investment. The fiscal contribution to housing becomes built into the propulsion of the residential market, and the right to housing becomes distanced from the historic purpose of equity, accommodating to the Chilean recipe of competition between the different dimensions of socioeconomic vulnerability to condition access to home ownership. Hence the launching by Argentina of differentiated housing subsidy policies Pro.Cre.Ar and INFONAVI; as well as in Brazil with programs like Favela Barrio and Minha Casa Minha Vida, or in Mexico with SEDATU (Hidalgo, Alvarado, Quijada *et al.*, 2017; Salinas & Pardo, 2020; Soares & Sobarzo, 2021).

The evidence pointed out above reveals a sophisticated version of the housing subsidy where the relevance lies in the capacity to produce a residential object for the market, closer to financial products — mortgages, general consumer loans, credit cards— than to prior logics of lease associated to savings banks for the working classes. The Chilean example is crucial in this shift: with the creation of the *Servicio de Vivienda y Urbanización* (Housing and Urban Development Service) in 1976, and the entry of the bank into the mortgage market as a complement to the subsidies, a relation is generated, inseparable until this day, between the management of access to housing on the part of the State, and the capital liquidity represented by these investments. In 2020, for instance, the total amount of the national budget assigned to housing subsidies for the purchase of new and used homes amounted to 3,015 million dollars, not a negligible figure for an industry that reached 6.4% of Chile’s gross internal product in 2018 (“Industria de la Construcción”, 2018).

These antecedents allow us to configure the exploration on the dimensions and critical results of this assemblage between real estate financialization and subsidy present in the Chilean case as the objective of this manuscript. Operators in the construction and subsidized housing markets, channels of real capital transferred from the competition of precarities in the allocation of subsidies to the consolidation of the owned house, represent a sophisticated and nimble subsidized residence structure, even in times of crisis. This techno-political engineering occupies a central place in this work, seeking to unveil the routes of financialization of subsidized housing based on the promotion of new urban values, like social and territorial integration.

The synthesis of this discussion is channeled through social and territorial integration as a product of this structure that articulates the demand for housing with the entry of mortgage banking into the subsidized housing business. Finally, we expect to analyze the critical apparatus of the issue of class that obliterates this financial system, producer of categories and concrete realities, beyond its flexibility and abstraction.

Thus, housing becomes completely monopolized by the logics that rule the capitalist system-world: competition, indebtedness, disciplining, housing committees, savings, stratifications, marginality, and the intensification of land seizures. These are the characteristics that evince the continuity of unsolved contradictions under promises of integration through the massification of debt. It is therefore valid to ask ourselves, in which way are the processes of indebtedness and access to housing related under the framework of the National Policy for Urban Development? How does the promise of social integration operate through debt? What are the implications for the financialization of households?

Given that in Chile social integration is mediated by consumption and debt (Mayol, 2019), it is completely plausible to pose the hypothesis that the policies of housing access are moving in that direction: massive indebtedness for the acquisition of a home. And given the segmentation in access to housing through targeted subsidizing, housing that is socially oriented towards what in government terms is called “middle-emergent” sectors, possesses better standards than some targeted subsidies for vulnerable-popular classes, generating a notorious conditioning: to become indebted in order to access a better location in the urban space.

On financialization as a global Strategy of Capitalism

We must understand that the historic development of capitalism is far from expressing itself in a homogeneous and monolithic way throughout the years it has been prevalent. Capitalism is before all a system and, above all, a historic social system (Wallerstein, 1988). In this historic dimension, there are expressions pertaining to the patterns of accumulation of capital which give shape to a machinery for war and conquest: the emergence of the neoliberal order is not alien to these dynamics.

To unravel the neoliberal domination that involved the commodification of the spheres of life alongside a brutal offensive of capital over work, supported on the destitution of social rights and financialization as a cornerstone of the economical-political restructuring of capitalism, it is necessary to point out the historic defeat of the workers movement and the revolutionary projects that animated the political dispute during the 20th century. As expressed by Lazzarato (2020), the “triumph” over the subaltern classes is part of the nature and the definition of capital, like money, value, and production. This “triumph” was expressed through civic-military dictatorships that mobilized torture, disappearance, and repression to build the favorable conditions for the neoliberal order. In this sense, the evidence indicate that the neoliberal turn is associated in some way to the restoration or reconstruction of the power of economic elites (Harvey, 2007).

Such alteration and historic disruption within the framework of capitalism implied drastic changes in its physiognomy. One of the crucial aspects structuring the offensive of capital is financialization of life, bringing about, as a condition, forms of subjection mediated by debt as a disciplinary device and for reproduction of capital. This means that the fundamental rights that have constituted the entire *developmental* era are in a certain sense securitized, broadening the sphere of financialization and individualism (Mezzadra, 2014).

Among the reconfigurations that the offensive of capital installed is the centrality of debt in the reproduction of life itself. In financial capitalism, it is impossible to get rid of debt, because capital as currency, in other words, credit, is by definition debt (Lazzarato, 2015). Debt, and the primacy of the financialization of life, implies conceiving it as a mechanism that is geopolitical in terms of the structuring of relations within the framework of the world-capitalist system, as well as individual-biographic, as a disciplining subjection that breaks social structures.

Far from any simplicity and reductionism to a moral criticism of the practices that detach from financialization, just as posed by Katz (2015), bankers are little more than scammers, and indebtedness is a process more complex than fraud. The world of finance fulfills a strategic function for the reproduction of capital by mobilizing credits that broaden the geographic and sectorial radius of accumulation (Aalbers, 2017).

According to Santana (2017), the concatenation of the processes of globalization, neo-liberalization, and financialization produced a type of urbanization dominated by the real estate sphere, which has been capitalism’s main strategy for survival, reproduction, and accumulation. This restructuring may be understood as a primarization of the second circuit of the economy (Santana, 2017), a matter which for Lefebvre (1974) acquires the form of a “pulley” that transmits liquidity from the primary and industrial sector into the built environment.

In other words: the capitals that were situated in a secondary position within the capitalist-developmental dynamics, in the consolidation of the global-neoliberal-financialized period have now acquired protagonism, theoretically solving the historic problem of overcapacity in production (Lapavistas, 2016) and consolidating opportunities for the absorption of surpluses (Harvey, 2007). In this framework, the general process of urban development and the production of housing have been crucial gears for the intertwining of production and reproduction of space and capital (Harvey, 1990; Hidalgo, Santana *et al.*, 2016; Lefebvre, 2015; Madden & Marcuse, 2019).

In Chile, the capitalist interests in the real estate trade have been articulated in the Chilean Chamber of Construction. Just as Kornbluth (2021) has shown, this is a multifaceted economic group that has juxtaposedly acquired the form of a guild, a joint-stock company, and a business group. Its power has been materialized in the configuration of ad-hoc regulatory frameworks, in protagonism within the articulation of a centralized market of financial capitals, and in the diversification of investment (pensions, health, education), where innovation in the area of financial instruments has brought greater agility in the reproduction of capital, and more possibilities of control in decision-making. According to Santana (2017), the key aspect in the real estate maelstrom lies in the progressive financial disintermediation of the real estate world since the late eighties. Therefore, the deepening of financialization has meant greater independence for the flow of capital.

In this context, the investment of financial capital in urban development (infrastructure, built environment, and residential spaces) has situated housing in place as a financial asset (Harvey, 2017; Marazzi, 2002). Housing, then, is produced and distributed as if it were a commodity and not a fundamental good for the reproduction of life. Its functionality changes: what is prevalent is not that somebody inhabits it, but that its instrumental nature is exploited as a possibility of generating monetary profit, expressing the classical contradiction between use value and exchange value (Harvey, 2017; Madden & Marcuse, 2019).

Methodology

In methodological terms, mixed data production techniques were applied (quantitative and qualitative). In regard to the former, secondary statistical data provided by the Central Bank of Chile and the Ministry of Housing and Urbanism was analyzed. These correspond to housing mortgage placements, the presence of subsidy in the financing of the main home, the amount of associated debt and its periodicity, investment and type of subsidy, respectively. Housing mortgage placements are relevant for the analysis of the relation between production of residential space and indebtedness, for they provide an account of the loans extended by banks for the purchase of an already built property or piece of land for housing construction. On its part, the dynamics of housing subsidies allow us to assess the frequency of its application and the sums associated to them. It is interesting to analyze this in conjunction with the analysis of public documentation.

Table 1.
Variables, Documentation and Sources.

Variable	Documents	Source
Housing placements	Series of banking data (2008-2019)	Central Bank
Housing and Urban development policies	National Policy for Urban Development (2014)	MINVU (Ministry of Housing)
State investment by type of subsidy	Subsidies granted by regular and reconstruction programs. <i>Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos. Observatorio de Vivienda</i> (1990-2020)	<i>Observatorio Urbano</i> , MINVU
Financing of main home with subsidy	Financial Survey of homes	Central Bank
Mortgage debt of main home	Financial Survey of homes	Central Bank
Programmatic characteristics of subsidies	Summary of subsidies and contributions to housing. <i>Centro de Estudios Habitacionales y Urbanos</i> (Ministry of Housing and Urbanism, 2017)	MINVU

Source: author's own.

Qualitatively, the National Policy for Urban Development, elaborated by academics, housing developers, and public authorities was analyzed. The analysis of contents carried out reveals the emphasis on the social integration perspective, and the segmentation vulnerable-emergent. For the presentation, the subsidy programs are described according to their general characteristics, periods of execution and meanings of governmental nomenclature, which allow us to address the problem of subsidies representationally and ideologically.

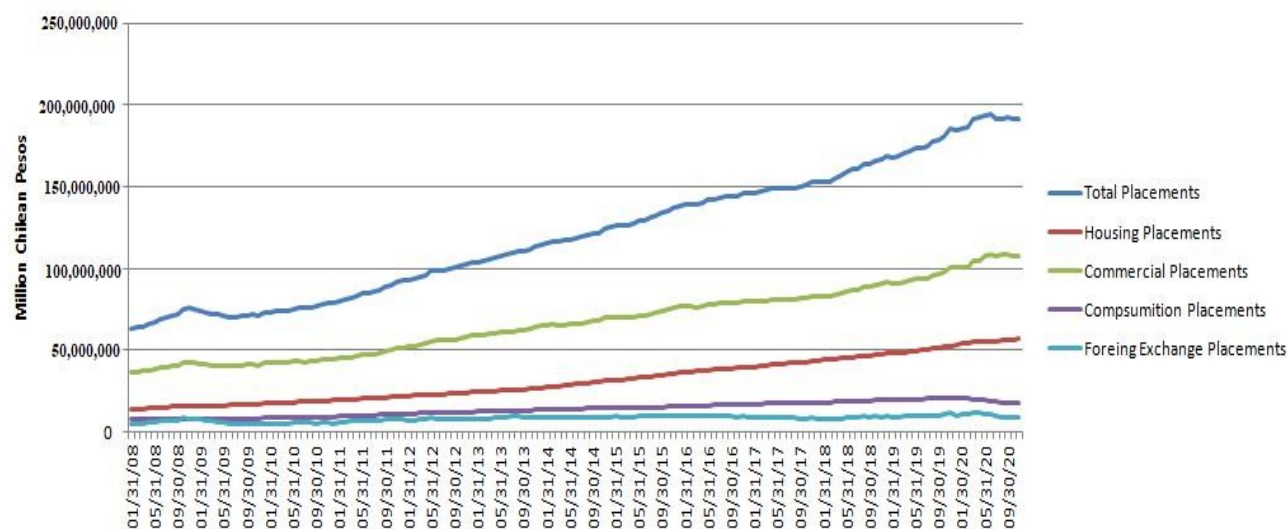
Access to Housing Amidst Debt, Subsidy and Social Integration

Financialization has managed to penetrate practically all the spheres of life. From mundane objects (Leyshon & Thrift, 2007) to the public debt of a nation (Marazzi, 2002). It operates colonizing upper economic circuits—more high-tech—deploying towards the lower ones (Bonilla, 2019), commonly conceived outside this logic. Obviously, the basic aspects of social reproduction have been left trapped within financialization. This, in consonance with a reduction in public spending and a general fall in wages, has resulted in greater indebtedness on the part of households and, as a consequence, in a mechanism for the increase in the demand for different goods and/or merchandises (Gago & Cavallero, 2019; Lapavistas, 2009, 2016).

Debt, therefore, has colonized practically all realms of life. For Gago and Cavallero (2019) this consists in the extraction of value from domestic economies on the part of finance, operating as an exploitation device. When the income of a nucleus begins to depend on debt, the everyday life is seized by the financial world, expressing itself not only in the increase of related uncertainties and responsibilities, but in replacing social security with the individual capacity to “make do” and solve these problems (Mawsdley, 2018; Pike & Pollard, 2010).

Following the consolidation of capital markets as expeditious source of investment, and the voracity of real estate urban development as mechanism for the absorption of surpluses, the financialization of household incomes has been structured as the capitalist solution to the problem of low wages and, consequently, of the reproduction of life. With the liberalization of credits for the most basic needs, it is understood that salaries are no longer a net guarantee of the capacity for indebtedness (Gago & Cavallero, 2019; Mezzadra, 2014).

Figure 1.
Placements according to type of loan.



Source: Authors' own based on Series of Banking Data. Central Bank of Chile (2008-2020).

Apparently, access to housing in Chile is increasingly dependent on generalized mortgage indebtedness (Figure 1). From the predominance of savings during the developmental period to the predominance of debt in neoliberalism, we can say in general terms that the subsidy instrument has articulated the taking of loans through a State guarantee, being a mechanism for the transfer of capital to the real estate world on the part of the State (Hidalgo, 2019; Sugranyes, 2005). Mawdsley (2018) argues that subsidies are created as State support for the penetration of financial capital into non-consolidated or much riskier markets. Housing for the popular classes may have this characteristic, although Mayol *et al.* (2016) have demonstrated that the popular classes tend to be better payers, therefore more disciplined, ergo a less risky market.

Hidalgo, Alvarado *et al.* (2016) have demonstrated how focusing on subsidies has entailed a progressive entry of the popular classes into housing indebtedness schemes. Under this logic, housing subsidies have been considered a “liberal success”. The delivery of mass housing—beyond its material quality or location—has become a great income niche for the construction industry (Sugranyes, 2005).

However, this logic of housing production has had some consequences in the production of urban space in Chilean cities. During the first years of the century, socioeconomic segregation was identified as one of the direct consequences of the liberalization of land markets and as a fracture of the social bonds in the metropolis (Rodríguez & Arriagada, 2004; Sabatini, 2000). Faced with this reality, the government response has placed social urban integration as the general antidote to segregation. Conceptually situated as its obverse, efforts on the part of city experts have been made since 2009 to advance along this line. The emergence of the discourse on the right to the city in governmental texts, even, vaguely proposes the need to improve access to public urban goods (Hidalgo, Alvarado & Santana, 2017). Already since 2014 it was evident that social integration and sustainability will become the axes of development of housing and city policies, materialized in the National Policy For Urban Development and in a law that is currently being drafted.

Subsidize to Indebt; Indebt to Integrate

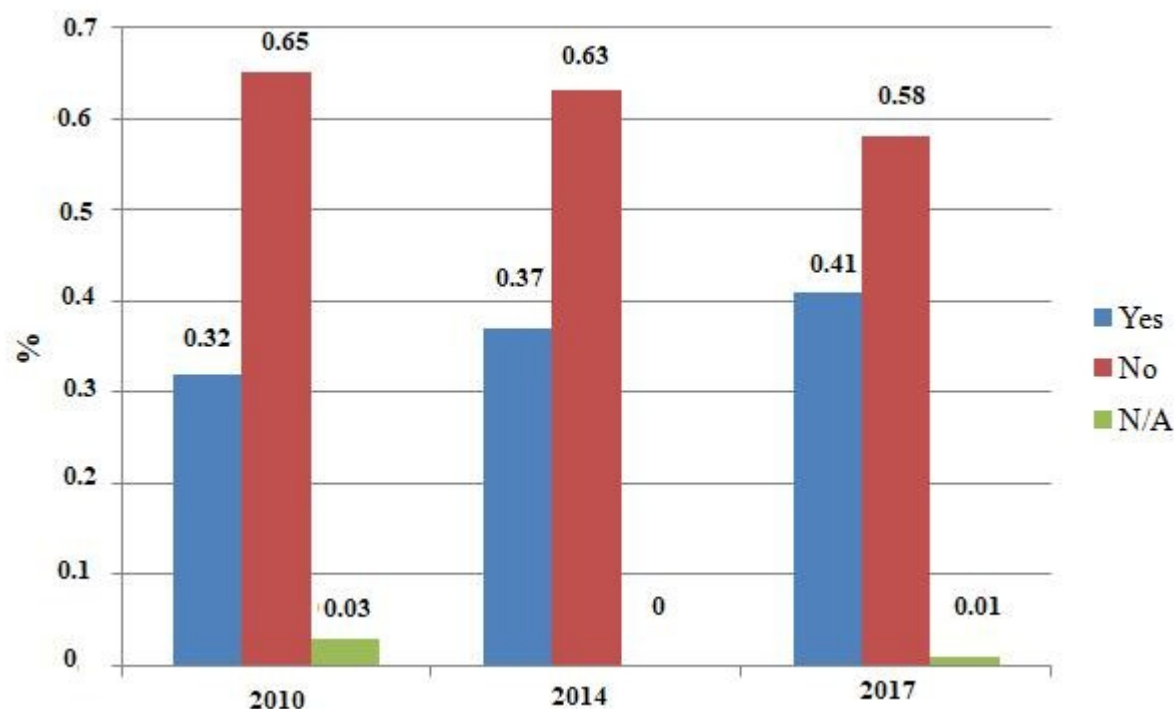
Indebtedness in Chilean homes has risen significantly over the last decades. From the *credit card* citizen presented by Moulian (2002) in the immediacy of the post-dictatorship to the present population that acquires debt to cover for alimentary needs, the growth of default in Chile has been relatively sustained. Recently, Duran and Kremermann (2019) have presented the current overview of wages in Chile, where two thirds of the persons working on a salary basis earn monthly incomes under \$550,000¹. In this regard, Alegría and Bravo (2016) have pointed out that income is a variable that determines the probability of defaulting on payments. In other words, payment behavior has a degree of dependence on the amount of salary earned. Therefore, if salaries have tended to stagnate, and the cost of goods like housing has tended to grow systematically, how can the country's households access it?

The data provided by the Central Bank are eloquent in showing the increase in access to housing through subsidy instruments. In the last decade, households that have accessed these programs have increased by almost 10% (Figure 2), as the programs offered by the State have been gradually adjusting, becoming more sophisticated.

1 Equivalent to US\$ 759, exchange rate in Chile 31/05/2022.

Figure 2.

Percentage of main homes financed via housing subsidy.

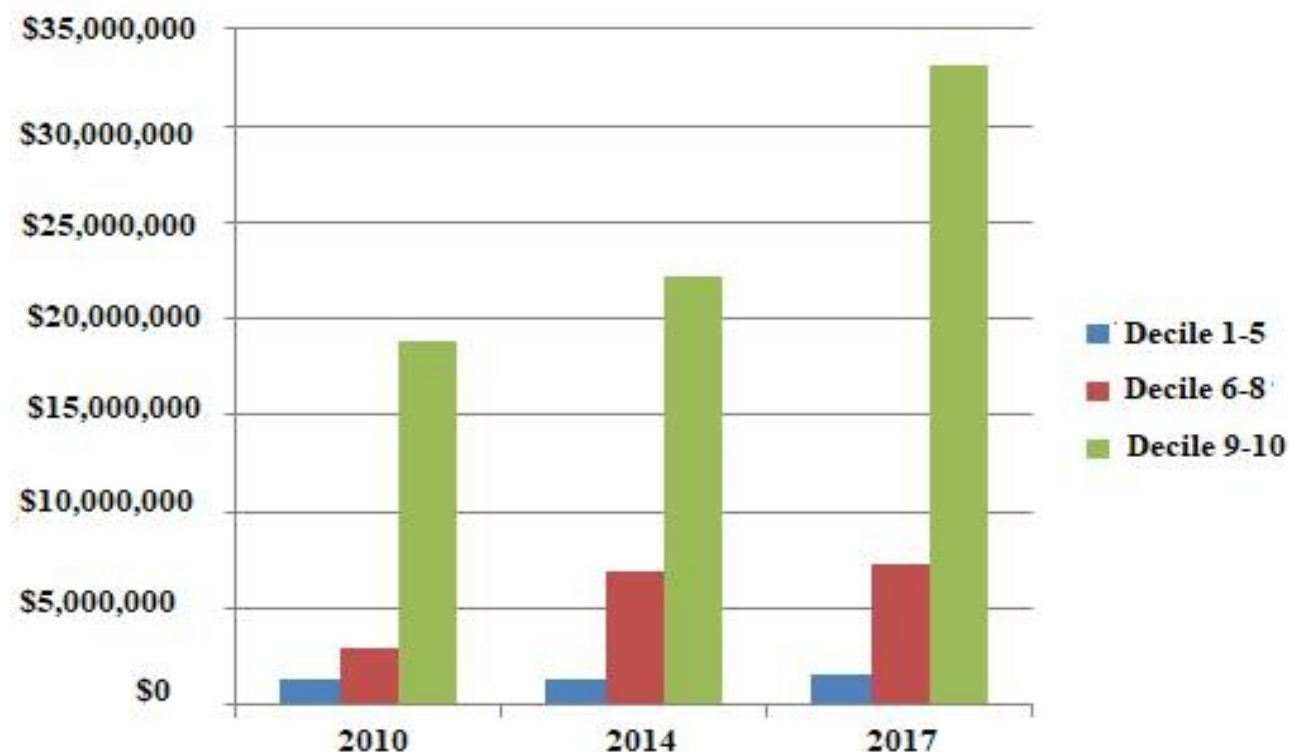


Source: authors' own based on a Financial Survey of Homes. Central Bank of Chile (2010-2014-2017).

However, if we look at the general distribution of mortgage debt differentiated by socioeconomic level, the sustained progress over the last decade becomes eloquent. Although in the first five deciles growth is moderate, in the rest of them a more significant increment is shown. Especially in the deciles 9 and 10, which correspond to those with better economic possibilities (Figure 3).

Figure 3.

Average Mortgage Debt in main dwelling.



Source: authors' own based on a Financial Survey of Homes. Central Bank of Chile (2010-2014-2017). Note: amounts homologated to 2021².

As we have been observing, since the end of the civic-military dictatorship, housing subsidy has emerged as the central tool for channeling the demand for housing. Although it was focused mainly on the most dispossessed classes, over the last years we have witnessed a significant increment in middle classes accessing housing through this mechanism. In respect to this, Fuster (2019) has reported that the growth in subsidy investment (expressed in Figures 4 and 5), has also resulted in an improvement of the quality of the dwellings, its location, and the tools for targeting specific social groups. However, Alvarado (2019a) has been critical with respect to the location of subsidized housing linked to the *Fondo Solidario de Vivienda*

² Deciles correspond to a governmental mechanism of social stratification, although they do not manage to clearly convey or reflect the socioeconomical distribution of the country. For instance, in the decile 10, that is, the best positioned, it is considered that persons earn salaries starting at \$661,000.

(Solidary Housing Fund FSV-FSEV) program, given that the location pattern has tended to expand towards the metropolitan outskirts (zones with sparse public goods and deficient connectivity).

Within the framework of a neoliberal regime, subsidy, then, may be understood as one of the main governmental tools in promoting and materializing ownership (Hidalgo, Alvarado & Santana, 2017; Alvarado, 2019b). One of the main criticisms to this policy has been location and the effects it has generated in terms of socioeconomical residential segregation (Hidalgo, 2019; Sugranyes, 2005). As we pointed out, this issue has been central in the elaboration and implementation of the National Policy for Urban Development, instrument that has been presented as a public-private-academic consensus regarding the endeavor in terms of access to housing in Chile, taking as central axes two issues that had already been assessed for a number of years by the housing authorities: social urban integration and sustainability (Hidalgo, *et al.*, 2018).

This navigation chart can be read as a reaffirmation of what has been called *neoliberalism with a human face*, something that amounts to nothing more than a discursive readjustment, with economic effects, over some fundamental axes for the reproduction of life in contemporary societies (education, health, housing, pensions), but which has in no way restructured the subsidiary nature of the State, nor has it contained the expansion of commodification in the vital spheres. To the contrary, the deepening of the braid between savings, subsidy and indebtedness appears to be clearly evident in this policy.

1.4.2 To establish policies that allow access to housing for families from emergent and middle sectors, granting subsidies that complement their individual efforts, always making sure that the benefits are adequate to the needs and economic capacity of the individuals (...)

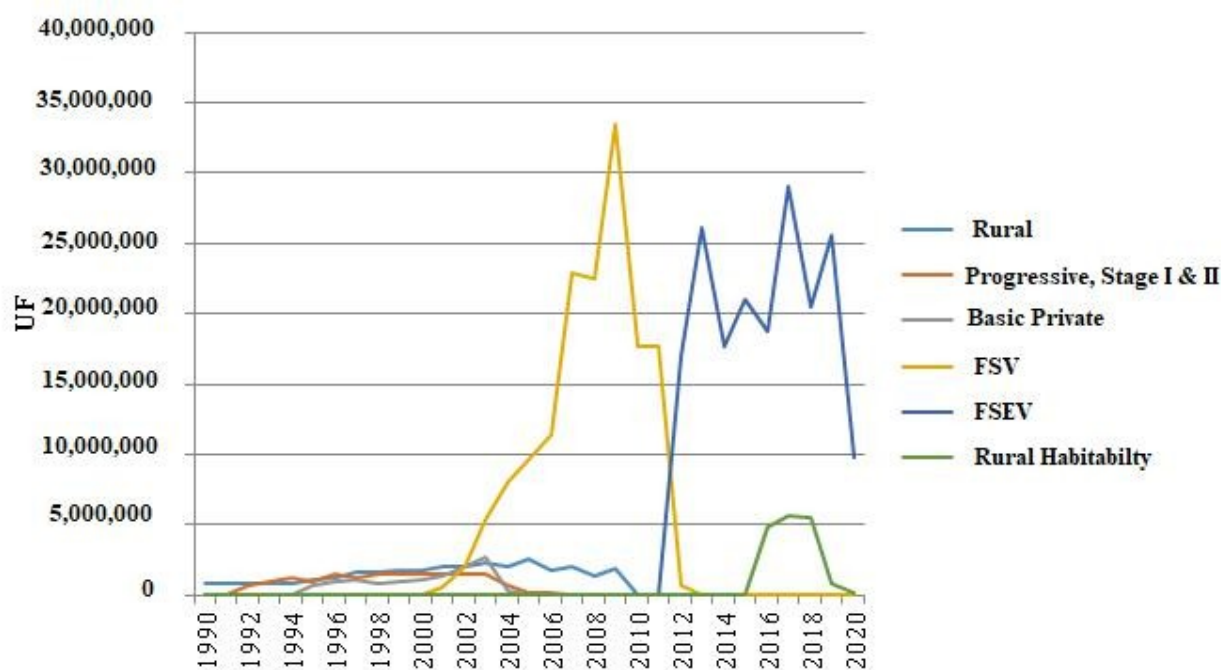
1.4.3 To sustain a permanent effort in respect to improve the standards of social housing, without having for that to sacrifice good location (...)

1.4.4 To promote subsidy instruments for the acquisition of existing homes, allowing families to opt for a neighborhood that can offer adequate public urban goods (Giménez & Ugarte, 2014, p. 27).

Beyond euphemisms or unforced imprecisions, this policy shows the continuity of the stakes towards financial subjection. In this logic, the Subsidy for Social and Territorial Integration DS-19 has begun to play a node role. Nowadays, it has become the most talked-about program of this public policy, on track to establish itself as a subsidy of a unified nature, inasmuch the hopes of achieving the longed for social mixture are placed on it, a matter that would imply “more integrated cities”. However, if we compare investment by type of subsidy and the accumulated percentage according to the distinction between “vulnerable” and “medium-emergent” we can observe how subsidies related to financial indebtedness have acquired greater protagonism in recent years (Figures 4 and 5; Table 2).

Figure 4.

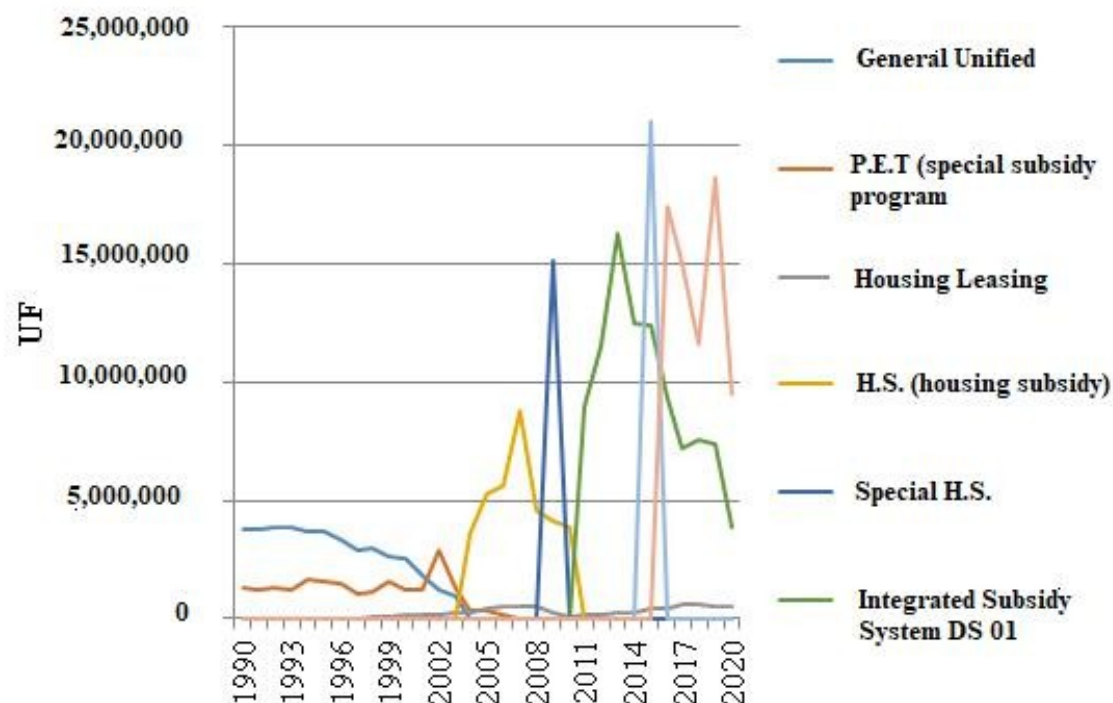
Regular subsidy for “vulnerable” sectors (1990-2020).



Source: authors’ own based on the subsidies granted by regular and reconstruction programs. Commission for Housing and Urban Studies. Housing Observatory. Ministry of Housing and Urbanism (1990-2020). Note: “UF” stands for “Unidad de Fomento”, unit of account used in Chile.

Figure 5.

Regular subsidy for “middle” and “emergent” sectors.



Source: authors' own based on the subsidies granted by regular and reconstruction programs. Commission for Housing and Urban Studies. Housing Observatory. Ministry of Housing and Urbanism (1990-2020).

Table 2.
General characterization of housing subsidies in Chile.

Type		Name	Characteristics
Vulnerable Sectors			Operated between 2007 and 2010. Aimed at people over 18 years of age who can
		Rural DS 145	accredit ownership of a property in a rural area, that do not own another home, and whose score in the Social Protection Card is less than 11,734 points. Applicants must have a housing proposal approved by the Ministry of Housing and Urbanism and sponsored by a Technical Assistance Service Provider. Not associated with bank financing.
		Progressive, stages 1 and 2	Operated in 1990 and was modified in 2005. Aimed at families living in a condition of non-renters, or in a condition of housing emergency, or elderly persons. Applicants had to own an urbanized site and be registered in the Socioeconomic Characterization Sheet. Not associated with bank financing.
	Solidary Housing Fund (FSV)		Operates since 2005. Aimed at families in the first or second quintile of social vulnerability according to the Social Protection Card (FPS) for the purchase of new or used homes in urban or rural zones. Applicants are required a minimum of savings. Not associated with bank financing.
	Solidary Housing Choice Fund (FSEV)		Operates since 2011. Preferentially aimed at families in the 40% more vulnerable in the country according to the Social Registry of Homes. A minimum of 10 UF savings is required. Not associated with bank financing.
		Rural Habitability	Operates since 2015. Aimed at families living in rural localities in conditions of habitability deficit according to the Social Registry of Homes. Applicants must have a minimum savings between 10 and 15 UF, be older than 18, prove possession of a site suitable for construction and be sponsored by a rural management entity. Not associated with bank financing.

Middle-emergent sectors

General unified	Operated between 1988 and 2004. Aimed at natural persons that do not own a home. Applicants had to present a minimum savings of 100 UF.
P.E.T	Operated between 1985-2005. Aimed at collective entities profit and non-profit. 90 UF subsidy per unit. Applicants had to present demonstrable savings. Associated to bank financing and complementary SERVIU loan.
Housing leasing	Operates since 1995. Aimed at elderly persons, with capacity for indebtedness, able to pay a monthly lease, that do not own property, and with no saving capability. Associated with bank financing.
DS 40	Operated between 2004 and 2011. Aimed at elderly persons that do not own a home, have not been granted subsidies, and are able to demonstrate minimum savings of 50 UF. Associated with bank financing.
Special	Operated in 2009. Aimed at elderly persons not applying for other subsidies, that do not own property, and with minimum savings of 30 UF. Associated with bank financing.
Integrated Subsidies DS 01	Operates since 2011. Aimed at elderly persons, with maximum savings of 80 UF, registered in the Social Registry of Homes for the acquisition of low-cost housing of 1.000, 1.400, 1.600 or 2.200 UF (according to segment). Associated with bank financing.
Special Integration DS 116	Operated in 2015. Aimed at “vulnerable” families or from “middle-sectors”, non-owners, eligible as beneficiaries of subsidy, but not having had the opportunity of materializing it. The families within the most vulnerable 40% nationwide could access housing ranging between 900 and 1,000 UF, provided they could count on minimum savings of 20 UF. The families in these “middle-sectors” could have access to purchasing ranging between 2.000 and 2.200 UF, with a minimum savings of 50 UF. In this case, it was associated with bank financing.
Social and Territorial Integration DS 19	Operates since 2016 (modifies DS 01-2011). Aimed at “any type” of family, whether or not they had been granted a subsidy. However, the “vulnerable” families can access housing up to 1,100 UF with saving capacity, while the “middle-sector” families can access housing for a maximum of 2,200 UF. In any case, persons eligible for other subsidies (vulnerable or middle) can join this program, provided they fall within the 90% most vulnerable nationwide according to the Social Registry of Homes, and no member in the family nucleus owns a home. Associated with bank financing.

Source: authors’ own based on a Summary of subsidies and contributions to Housing. Commission for Housing and Urban Studies. (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2017).

In this context, the National Policy for Urban Development has proposed social mixing as the great antidote against socioeconomical residential segregation. However, the mixing appears to be reduced only to spatial approximation; neglecting the issues of encounter, interaction, conflict, and the integration of those who arrive to new neighborhoods and those who already have a longer history living there.

To promote the development of mixed projects that contemplate housing of varying costs, generating special subsidy programs, and including tools for spatial integration such as the architectural quality of the complex and the design of facades (Giménez y Ugarte, 2014, p. 28).

What is interesting about these tensions lays in what is exhibited in Table 2 and Figure 5, where the evolution of subsidiary instruments show these adjustments, even before the 2014 policies. Precisely, the strength of the real estate market's financial-subsidiary phase receives injections that are not just economic to keep the mortgage machine rolling. It requires, also, adjusting to the ideologic foundations that underpin the current perspectives on housing outside the isolated urban object, pointing to the neighborhood, surroundings, and services as key to the generation of value. In this sense, what emerges is interesting as an ideological interpretation (Therborn, 1987), using metaphors in regard to the constant ascent (but limited to not being elite); of the individual success that pretends to impose distinction dispositions between those who are closer.

What is relevant, in order to be able to translate the spatial proximity in conclusions that reveal the decrease of the pattern of segregation and the configuration of neighborhoods characterized by a mixture of social classes, is not only the interaction in spaces of informal sociability (Kaztman, 2001), but the unblocking of the pattern of segregation of the upper classes, given that the social distance between the so-called “middle” and “vulnerable” sectors is not as broad as that of both groups with respect to the elite population.

Vulnerable and Emergent Sectors: Segmentation as Domination

Given that the neoliberal offensive has materialized as a disruption of the conception of social policy, conceiving it as a stratification mechanism based on competition, the notion of a universal social policy has been discarded. The commodification of the dimensions of life is not simply the most explicit privatization, but the deployment, through social policies, of possibilities for financialization that generate stern, debt-associated disciplining, and the depoliticization under the definition of “emergent and vulnerable sectors”, just as it is implemented by the Ministry of Housing and Urbanism.

It is thus how, to access the benefit of housing expressed in the subsidy for the construction of a DS49 house, when asked, what is it? The answer is as follows: “It allows families that do not own a home and live in a condition of social vulnerability and in need of housing to build a house or a set of them (houses or apartments) without mortgage credit” (Ministry of Housing and Urbanism, n/d).

The ideological production of class based on subsidized housing ends up becoming the key that manipulates the regimes of socio-spatial mixing that subsidy programs provide. Recent programs like DS 49 and DS 19 have built a middle-class narrative seeking to placate the vulnerability based on the discourse and the action of the owned home, central symbol of the closure of poverty. This “ownerist-housist” ideology, duly read by the real estate market agents, who now see in these subsidiary programs the real possibility of setting up businesses of great reach and expansion in the country’s main cities (Arce, 2020).

In this way, social vulnerability constitutes the cornerstone of the stratification that erodes the working class and dissects it into innumerable sectors, constructing the obligatoriness of social subjection of citizens in terms of an exemplarity inviting to become beneficiaries. The imposition of a nomenclature that deeply de-politicizes it, under the title “*vulnerable and emergent sectors*”, neutralizes any political action. Survival depends on resolving the demands installed by the profiles of the social programs, while transforming it de-facto into a feeble middle class, mortgaged and propertied.

The creation of instruments such as the Social Registry of Homes³ pursues no other aim but the identification of sectors deserving a response. It is here that we observe a continuity, a perpetuation of the neoliberal logics in terms of social policies imposed during the civic-military dictatorship, which undermine the sense of belonging of a social class transversally exploited, but expressed in the individual responsibility before the resolution of structural problems.

It is important to point out that the economic restructuring in terms of social policy has emphasized a criterion of targeting as the selection mechanism for beneficiaries (González, 2018). Indebtedness, channeled through subsidies like Social Integration, can be rewarded with better location and access to public goods in detriment of those who have accessed the Solidary Housing Fund.

The point that the Ministry of Housing and Urbanism makes in terms of “emergent and vulnerable sectors” does not constitute an exceptionality, rather the systemic neoliberal expression from whence its logics of subjection are vertebrated.

The translation into social policies becomes, then, this thing we know, and which we have profoundly naturalized, as vulnerability, because in doing so we avoid the logical exercise of asking ourselves about the origins of the risks, their existence, or their reproduction (González, 2018, p.163).

In this sense, “the vulnerable and the emergent” are ideological expressions that refer to competition as structuring sheltered in the meritocratic myth that translates into fulfilling a series of requisites. The *emergent* as something that bursts in, constantly ascending, oozing success and triumphalism, but presenting the same constitution as the *vulnerable* in terms of the dispute for a benefit, for a place, for recognition and visibility. To differentiate and distance from a defeated other is the neoliberal mandate embodied in the houses’ facades.

3 The National Registry of Homes is a socioeconomic characterization database that, among other functions, classifies homes according to their level of social vulnerability for the management of permanent or exceptional resources, access to benefits of free university education and housing subsidies. The institution in charge of its development is the Ministry of Social Development and Family. Source: <http://www.registrosocial.gob.cl/que-es#top>

Conclusions

The dynamics of financialization have escalated to the point of becoming public policy, both in terms of housing as in other crucial realms of life. Debt is not experienced as a distant relation, but as the fundamental pillar in the reproduction of life under the mandate of the neoliberal hegemony and the establishment of the subsidiary State.

The reality verified in this work does not constitute an exceptionality of our country, but can also be traced in experiments in countries like Brazil, where the slogan “indebt to integrate” was assumed as public policy. Just as it has been posed by Lazzarato (2020), social inclusion is carried out through finance, but this has not meant the subversion of the productive structures and logics of domination but, on the contrary, its reproduction.

Integration by means of finance tailored to the dimension of housing is the character that the social policy presents, articulated in a collection of subsidies. Placing integration at the center through such mechanisms has generated an escalation of inequality and marginalization, expressed, for instance, in the exponential growth of homeless encampments and, on the obverse, through the real estate speculation that preys different territories.

What is proposed in this work is that current financial neoliberalism in Chile depends on the institutional mechanisms and roadways provided by the government to survive, even in times of crisis. The subsidiary instruments, built into the banking system, provide housing and city beyond any autarchy, as the structure of subsidies, which has been sophisticated government after government, allows the real estate industry to adequate to the new regimes of residential space production, such as those contained in the different housing subsidies closed and current. Therefore, the ideology of domination and disguise of “vulnerable and emergent” sectors disconnects not only those who purchase a home; it also drives the environment to become future merchandise based on access to a mesocratic condition generated by the ability of the State to support flows of real capital to sustain the indebtedness coadjuvant to ownership.

Although the diagnosis and proposals emanated from the National Policy for Urban Development acknowledge relevant problems after the experience contained in the analysis presented, and beyond the diagnosis and the conceptual proposals it has raised, this policy is trapped in an intention as idealistic as it is contradictory, which seems not to understand the violent and excluding dynamics generated by the deployment of capital. Therefore, it does nothing but consecrate their operation.

In the face of the aggravated global crisis of the social capitalist formation, the National Policy for Urban Development assumes it, without questioning the patterns on which the accumulation of capital is supported. It simply proposes a decorative enunciation that has no place before the constant privatization and commodification of life. It is thus that thematic realms linked to the alteration of the modes of production, or

environmental sustainability become contradictory, since they fail to propose an alteration of the production mode. In this sense, sustainability not only operates as mystification of a greater, incomplete system, which conceals the topologic cracks of subsidized housing production: neglect of services and institutions, public safety, transportation and mobility, green areas and access to common goods, education, and amenities, among other elements that construct concrete and complex residential settings, whose absence continues to be a dent in the neoliberal project of urban development and modernization.

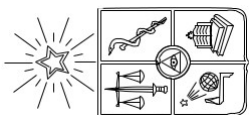
Referencias bibliográficas

- Aalbers, M. (2017). The variegated financialization of housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 542-554. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522>
- Aalbers, M. (2019). Financial geography II: Financial geographies of housing and real estate. *Progress in Human Geography*, 43(2), 376-387. <https://doi.org/10.1177/0309132518819503>
- Alegria, A. y Bravo, J. (2016). Análisis de riesgo de los deudores hipotecarios en Chile. *Revista de Análisis Económico*, 31(2), 37-64. <https://doi.org/10.4067/S0718-88702016000200002>
- Alvarado, V. (2019a). El aporte de los subsidios en la contención del conflicto socio-habitacional metropolitano. Del apoyo mutuo al consumo perpetuo en Santiago de Chile (1980-2014). *Revista CIS*, 16(27), 35-47.
- Alvarado, V. (2019b). El bienestar en el Estado neoliberal: escenarios de la propiedad en el Gran Santiago. *Revista Cultura-Hombre-Sociedad*, 29(2), 13-35. <https://doi.org/10.7770/cuhso-v29n2-art2078>
- Arce, M. (2020, 22 de junio). Echeverría Izquierdo irrumpe en vivienda social con adjudicación de megaproyecto en Antofagasta *Diario Financiero*. <https://www.df.cl/noticias/empresas/construccion/echeverria-izquierdo-irrumpe-en-vivienda-social-con-adjudicacion-de/2020-06-19/201453.html>
- Banco Central de Chile. (2020). Serie de datos bancarios (2008-2019). https://si3.bcentral.cl/Siete/ES/Siete/Cuadro/CAP_DYB/MN_ESTAD_MON55/EM_BMAM2
- Bonilla, C. (2019). El proceso de urbanización y los circuitos de la economía urbana en la comuna de Valparaíso. En A. Hernández, C. Vergara-Constela, A. Tutor y E. Sala. (Eds.), *Neoliberal(urban)ismo. Transformaciones socioterritoriales y luchas populares en Chile, España y México* (pp. 50-58). PUEC-UNAM.
- Duran, G. y Kremermann, M. (2019). *Los verdaderos sueldos de Chile. Panorama actual del valor de la fuerza de trabajo usando la Encuesta Suplementaria de Ingresos ESI (2019)*. Fundación SOL.
- Fix, M. y Arantes, P. F. (2021). On urban studies in Brazil: The favela, uneven urbanisation and beyond. *Urban Studies*. 59(5), 893-916. <https://doi.org/10.1177/0042098021993360>
- Fuster, X. (2019). Las políticas de vivienda social en Chile en un contexto de neoliberalismo híbrido. *EURE*, 45(135), 5-26. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612019000200005>
- Gago, V. y Cavallero, L. (2019). *Una lectura feminista de la deuda: ¡Vivas, libres y desendeudadas nos queremos!* Fundación Rosa Luxemburgo.
- Giménez, P. y Ugarte, J. R. (Eds.). (2014). *Política nacional de desarrollo urbano. Ciudades sustentables y calidad de vida*. PNUD, MINVU. <https://cndu.gob.cl/wp-content/uploads/2014/10/L4-Politica-Nacional-Urbana.pdf>
- González, A. (2018). Vulnerabilidad. En N. Darat y H. Sir (Eds.), *El ABC del neoliberalismo II* (pp.153-170). Communes.
- Harvey, D. (1990). *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. Fondo de Cultura Económica.
- Harvey, D. (2007). *Breve historia del neoliberalismo*. Akal.
- Harvey, D. (2017). *Diecisiete Contradicciones y el fin del capitalismo*. Editorial IAEN.
- Hidalgo, R. (2019). *La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en Santiago del siglo XX*. RIL Editores.

- Hidalgo, R., Alvarado, V., y Arenas, F. (2016). ¡Aquí está la llave de su casa! La utopía de la propiedad en la vivienda social en Santiago de Chile. XIV Coloquio Internacional de Geocrítica. http://www.ub.edu/geocrit/xiv_hidalgo_alvarado.pdf
- Hidalgo, R., Alvarado, V., Quijada, P. y Santana, D. (2017). Estado y propiedad: la política de vivienda social y la construcción de rutas hacia el neoliberalismo en América Latina y Chile. *Revista de Ciencias Sociales*, 9(32), 11-33.
- Hidalgo, R., Alvarado, V., y Rodríguez, L. (2018). La cuestión de la vivienda y el derecho a la ciudad. Un ejercicio sobre el modelo subsidiario en Santiago de Chile. En S. Vidal-Koppmann (Comp.), *Dinámicas socio-espacial de regiones metropolitanas. Claves para el análisis de un fenómeno complejo* (pp. 67-89). Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas.
- Hidalgo, R., Alvarado, V., y Santana, D. (2017). La espacialidad neoliberal de la producción de vivienda social en las áreas metropolitanas de Valparaíso y Santiago (1990-2014): ¿hacia la construcción ideológica de un rostro humano? *Cadernos Metrópole*, 19(39), 513-536. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3907>
- Hidalgo, R., Santana, D., y Alvarado, V. (2016). Mitos, ideologías y utopías neoliberales en la producción del espacio: hacia una agenda de investigación alternativa. En R. Hidalgo, D. Santana, V. Alvarado, F. Arenas, A. Salazar, C. Valdebenito y L. Álvarez (Orgs.), *En las costas del neoliberalismo. Naturaleza, urbanización y producción inmobiliaria: experiencias en Chile y Argentina* (pp. 26-66). Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Industria de la construcción en Chile: ¿Por qué es el “termómetro” de la economía? (2018). Consejo de Políticas de Infraestructura. <https://www.infraestructura-republica.cl/industria-de-la-construccion-en-chile-por-que-es-el-termometro-de-la-economia/>
- Jappe, A. (2020). *Las aventuras de la mercancía*. Pepitas de Calabaza.
- Katz, C. (2015). *Bajo el imperio del capital*. Ediciones Escaparaté.
- Kaztman, R. (2001). Seducidos y abandonados: el aislamiento social de los pobres urbanos. *Revista de la CEPAL*, (75), 171-189.
- Kornbluth, D. (2021). Gobernanza corporativa, capital financiero y empresariado de la construcción en Chile. *Scripta Nova*, 25(1), 83-110. <https://doi.org/10.1344/sn2021.25.32231>
- Kurz, R. (2014). Luces de progreso. En A. Jappe, R. Kurz y C. Ortlieb (Eds.), *El absurdo mercado de los hombres sin cualidades. Ensayos sobre el fetichismo de la mercancía* (pp. 83-94). Pepitas de Calabaza.
- Lapavistas, C. (2009). *El capitalismo financiarizado. Expansión y crisis*. Ediciones Maia.
- Lapavistas, C. (2016). *Beneficios sin producción. Cómo las finanzas nos explotan*. Traficantes de sueños.
- Lazzarato, M. (2015). *Gobernar a través de la deuda*. Amorrortu Editores.
- Lazzarato, M. (2020). *El capital odia a todo el mundo. Fascismo o revolución*. Eterna Cadencia.
- Lefebvre, H. (1974). La producción del espacio. *Papers. Revista de Sociología*, 3, 219-229. <https://doi.org/10.5565/rev/papers/v3n0.880>
- Lefebvre, H. (2015). *La revolución urbana*. Taller Práxis.
- Leyshon, A. y Thrift, N. (2007). The capitalization of almost everything: The future of finance and capitalism. *Theory, Culture & Society*, 24(7-8), 97-115. <https://doi.org/10.1177/0263276407084699>

- Madden, D. y Marcuse, P. (2019). *En defensa de la vivienda*. Capitán Swing.
- Marazzi, C. (2002). *Capital y lenguaje hacia el gobierno de las finanzas*. Tinta limón.
- Marx, K. (2017). *El Capital. Antología*. Alianza Editorial.
- Mawsdley, E. (2018). Development geography II: Financialization. *Progress in Human Geography*, 42(2), 264–274. <https://doi.org/10.1177/0309132516678747>
- Mayol, A. (2019). *Big-Bang. Estallido social 2019: modelo de-rrumbado, sociedad rota, política inútil*. Catalonia.
- Mayol, A., Azocar, C., y Azocar, C. (2016). *El Chile profundo. Modelos culturales de la desigualdad y sus resistencias*. Liberalia Ediciones.
- Mezzadra, S. (2014). *La cocina de Marx. El sujeto y su producción*. Buenos Aires: Tinta Limón.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (s. f.). *Subsidio para construir una vivienda DS49*. <https://www.minvu.gob.cl/beneficio/vivienda/subsidio-para-construir-una-vivienda-de-hasta-950-uf-ds49/>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (s. f.). *Subsidios otorgados por programas regulares y reconstrucción*. Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos. (1990-2020) <https://minvuchile.sharepoint.com/:x:/s/observatorio/ECxqprAzQuhPot9P1DtxpQUBICDPcmfE-8g71jDXzYFPGEQ?e=gPphoQ&download=1>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2017). *Resumen de subsidios y aportes a la Vivienda*. Centro de Estudios Habitacionales y Urbanos.
- Moulian, T. (2002). *Chile actual. Anatomía de un mito*. LOM Ediciones.
- Pike, A. y Pollard, J. (2010). Economic geographies of financialization. *Economic Geography*, 86(1), 29-51. <https://doi.org/10.1111/j.1944-8287.2009.01057.x>
- Pike, A., Rodríguez-Pose, A., y Tomaney, J. (2014). Local and regional development in the Global North and South. *Progress in Development Studies*, 14(1), 21–30. <https://doi.org/10.1177/1464993413504346>
- Postone, M. (2007). *Marx Reloaded. Repensar la teoría crítica del capitalismo*. Traficantes de Sueños.
- Rodríguez, J., y Arriagada, C. (2004). Segregación residencial en la ciudad latinoamericana. *EURE*, 30(89), 5-24. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612004008900001>
- Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile. Efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *EURE*, 26(77), 49-80. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612000007700003>
- Salinas, L. y Pardo, A.M. (2020). Política de vivienda y habitabilidad en la periferia de la Zona Metropolitana del Valle de México. *Revista de Geografía Norte Grande*, (76), 51-69. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022020000200051>
- Santana, D. (2017). *Geografías de la acumulación por urbanización en Chile (1975-2015) ¿utopías de la vivienda o distopías urbanas?* (Tesis Doctor en Geografía, Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago).
- Soares, N. y Sobarzo, O. (2021). La vivienda de interés social y el mercado inmobiliario: agentes y dinámicas del programa Minha Casa Minha Vida en la ciudad de Pelotas (2009-2016). *Revista de Geografía Norte Grande*, (78), 193-213. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022021000100193>
- Sugranyes, A. (2005). La política habitacional en Chile, 1980-2000: un éxito liberal para dar techo a los pobres. En A. Rodríguez y A. Sugranyes. *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social* (pp.23-58). Ediciones SUR.
- Therborn, G. (1987). *La ideología del poder y el poder de la ideología*. Siglo XXI Editores.
- Wallerstein, I. (1988). *El capitalismo histórico*. Siglo XXI.

revista invi



Revista INVI es una publicación periódica, editada por el Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, creada en 1986 con el nombre de Boletín INVI. Es una revista académica con cobertura internacional que difunde los avances en el conocimiento sobre la vivienda, el hábitat residencial, los modos de vida y los estudios territoriales. Revista INVI publica contribuciones originales en español, inglés y portugués, privilegiando aquellas que proponen enfoques inter y multidisciplinares y que son resultado de investigaciones con financiamiento y patrocinio institucional. Se busca, con ello, contribuir al desarrollo del conocimiento científico sobre la vivienda, el hábitat y el territorio y aportar al debate público con publicaciones del más alto nivel académico.

Directora: Dra. Mariela Gaete Reyes, Universidad de Chile, Chile

Editor: Dr. Luis Campos Medina, Universidad de Chile, Chile.

Editores asociados: Dr. Gabriel Felmer, Universidad de Chile, Chile.

Dr. Pablo Navarrete, Universidad de Chile, Chile.

Mg. Juan Pablo Urrutia, Universidad de Chile, Chile

Coordinadora editorial: Sandra Rivera, Universidad de Chile, Chile.

Asistente editorial: Katia Venegas, Universidad de Chile, Chile.

Traductor: Jose Molina Kock, Chile.

Diagramación: Ingrid Rivas, Chile

Corrección de estilo: Leonardo Reyes Verdugo, Chile

COMITÉ EDITORIAL:

Dr. Victor Delgadillo, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, México.

Dra. María Mercedes Di Virgilio, CONICET/ IIGG, Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Dra. Irene Molina, Uppsala Universitet, Suecia.

Dr. Gonzalo Lautaro Ojeda Ledesma, Universidad de Valparaíso, Chile.

Dra. Suzana Pasternak, Universidade de São Paulo, Brasil.

Dr. Javier Ruiz Sánchez, Universidad Politécnica de Madrid, España.

Dra. Elke Schlack Fuhrmann, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.

Dr. Carlos Alberto Torres Tovar, Universidad Nacional de Colombia, Colombia.

Sitio web: <http://www.revistainvi.uchile.cl/>

Correo electrónico: revistainvi@uchilefau.cl

Licencia de este artículo: Creative Commons Atribución-CompartirIgual 4.0
Internacional (CC BY-SA 4.0)