



**El Mercado Inmobiliario en Chile: ¿Hacia donde
orientamos las políticas de vivienda?**

**TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE MAGÍSTER EN
POLÍTICAS PÚBLICAS**

Alumno: Catalina De La Sotta

Profesor guía: Javier Núñez

Santiago, Diciembre de 2022



UNIVERSIDAD DE CHILE
Taller de Tesis - AFE
Magíster en Políticas Públicas
Primavera 2022

Autor: Catalina De La Sotta

Tema: El Mercado Inmobiliario en Chile: ¿Hacia donde orientamos las políticas de vivienda?

Entrega final

1. Introducción

En Chile el costo de vida es alto, los hogares chilenos destinan en promedio un 56 % del ingreso al pago de vivienda, transporte y alimentación. Se plantea que ésta proporción no debería superar el 60 %, no cumpliéndose la restricción para los 4 primeros deciles socioeconómicos del país (Perucich, 2018).

La falta de acceso a la vivienda y la inestabilidad de la vivienda se asocia a menudo con exclusión social, riesgos para la salud, malos resultados en educación, así como con acceso deficiente a los servicios generales de salud, trabajo social y vivienda (OECD, 2014). El aumento en el costo de la vivienda, en conjunto con un aumento en los ingresos de los hogares que no van en la misma proporción (Cámara Chilena de la Construcción, 2019), nos presentan un problema de política pública del que debemos hacernos cargo.

Se introduce un fenómeno conocido en la literatura como *financierización*,



que atribuye el aumento de los precios de la vivienda al aumento en la aplicación de una estrategia financiera de *comprar para arrendar* propiedades urbanas (Perucich y Aguirre, 2019).

A nivel global, el aumento de la tenencia para arriendo y el incremento del precio de las propiedades, se han explicado por la eliminación por parte de los estados del concepto de vivienda como un bien social en las políticas públicas; y de la ciudad como un artefacto público (López y Herrera, 2018).

En el caso específico de Chile, la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1979 fue clave, ésta consistió en una liberación radical de los mercados urbanos chilenos. En el año 2001 la financierización se intensificó con la reforma al mercado de capitales, contenido en la Ley 20.448¹, facilitando la participación de grandes fondos de inversión en la producción de vivienda (Vergara-Perucich, J. F, 2021).

Teniendo en consideración el contexto actual, tanto nacional como mundial, se busca contestar la siguiente pregunta: *¿Hacia donde orientamos la política de vivienda en Chile: foco en el acceso a la compra o en el acceso al arriendo?*

La metodología para contestar a la pregunta será mediante un análisis comparativo de las políticas de vivienda a nivel internacional, considerando la realidad de países OCDE como de países de América Latina que no pertenecen a esta organización.

En las próximas secciones se profundizará en el problema planteado, se presentará con mayor detalle la metodología escogida, se presentarán los resultados y finalmente se expondrán las conclusiones obtenidas.

¹Ley 20.448: Introduce una serie de reformas en materia de liquidez, innovación financiera e integración del mercado de capitales.



2. Profundización Problema

El alto costo de la vivienda no es sólo una realidad en Chile, la vivienda suele ser el artículo más caro en los presupuestos familiares de muchos hogares en todo el mundo. La proporción del costo de vivienda sobre ingreso disponible de los hogares es del 30 % promedio en los países OECD. En los países europeos de la OCDE, por ejemplo, el 36 % de los residentes informan sentirse “muy agobiados” por el costo de la vivienda (Del Pero, A.S, et al., 2016).

El mercado de arriendos en Chile ha presentado aumentos importantes en sus valores. Entre 2009 y 2015 el precio promedio del arriendo en Chile experimentó un aumento de 31,2 % (López y Herrera, 2018), afectando directamente la calidad de vida de los habitantes.

En el Cuadro 1 se muestra la proporción del valor del arriendo por sobre el ingreso monetario de los hogares. Como se puede apreciar, esta ha ido en aumento los últimos años, aumentando en promedio 10 puntos porcentuales entre 2009 y 2017, siendo el aumento mucho mayor en los deciles más bajos. Estos datos demuestran que los hogares más vulnerables económicamente destinan un mayor porcentaje de sus ingresos al pago de arriendo que los deciles más altos.

Sin embargo, aunque pueda parecer contradictorio, en 2009 el 18 % de los hogares chilenos eran arrendatarios, cifra que alcanza el 25 % en 2017. Esto se explica en parte, porque el precio de la vivienda también ha aumentado, limitando el acceso a la vivienda propia. El precio de la vivienda en Chile ha aumentado en un 58,7 % entre 2008 y 2016 (Perucich, 2018).



En general, el costo de la vivienda ha aumentado. Pero ¿qué variables explican este comportamiento? El responder a esta pregunta genera una tensión técnica importante, ya que la literatura la aborda desde distintos enfoques, y se está lejos de llegar a un consenso sobre las principales causas.

Cuadro 1: Relación valor de arriendo con ingreso monetario por hogar a nivel nacional

Deciles socioeconómicos	2009	2011	2013	2015	2017
1	47,35 %	49,52 %	48,67 %	52,86 %	94,75 %
2	26,66 %	29,06 %	29,95 %	31,16 %	39,76 %
3	22,51 %	23,94 %	25,55 %	25,91 %	31,92 %
4	19,84 %	20,85 %	21,12 %	22,79 %	26,27 %
5	17,20 %	17,64 %	19,56 %	19,56 %	22,81 %
6	15,68 %	17,27 %	19,32 %	18,25 %	20,20 %
7	14,86 %	15,33 %	16,12 %	16,60 %	17,84 %
8	12,78 %	13,36 %	14,90 %	15,34 %	15,79 %
9	11,50 %	11,50 %	13,71 %	13,93 %	13,98 %
10	7,92 %	8,48 %	9,66 %	10,09 %	10,05 %
Promedios	19,63 %	20,69 %	21,86 %	22,65 %	29,34 %

Fuente: CASEN 2009 a 2017

Hay quienes lo atribuyen a un problema de oferta, esto debido a que actualmente el déficit nacional de viviendas se sitúa en 450.000 hogares. Pero la evidencia demuestra lo contrario, si bien el déficit de vivienda entre 2000 y 2017 sólo se ha reducido un 28 %, en el mismo periodo la cantidad de viviendas construidas aumentó un 377,4 %.(López y Herrera, 2018). Estos datos del Observatorio Habitacional del MINVU dejan en evidencia que existe una distorsión clara en el mercado inmobiliario en Chile que no permite suplir el déficit de vivienda existente.

Hay quienes atribuyen al aumento de los precios a la financierización. Kath Hulse y Margaret Reynolds (2018) introducen este concepto para explicar



cómo el arriendo se ha convertido en un modelo de negocios para extraer renta desde la vivienda cuyos destinatarios son hogares de clase menos aventajada.

Perucich y Aguirre (2019) utilizan la CASEN para analizar su aplicabilidad al mercado inmobiliario chileno, específicamente Santiago. Como se aprecia en el Cuadro 2 (ver Anexo) a mayor decil mayor es el número de hogares que perciben ingresos por arriendo, del total de hogares de dicho decil. Esta proporción ha ido en aumento en el tiempo, para todos los deciles pero con mayor variación para el nivel socioeconómico más alto, en donde al año 2015 aproximadamente el 40 % de los hogares percibían este tipo de ingresos.

Se considera en la literatura, que un propietario con 2 o más departamentos, vendría siendo un multi-adquisidor y entraría en la lógica de inversión inmobiliaria. La cantidad de personas jurídicas o naturales que registraban en Santiago una segunda propiedad pasó de 17,9 % en 2011 a 43,5 % en 2018 (López y Herrera, 2021).

Independiente de los múltiples factores que puedan estar presionando el mercado de la vivienda al alza, es importante cuestionarse si la política pública está apuntando en la dirección correcta para abordar este problema.

El Estado chileno ha tenido un rol importante en la formación del actual parque habitacional. Entre 1990 y 2006, 8 de cada 10 viviendas fueron adquiridas con algún tipo de subsidio habitacional (Funasupo, 2006). En 2010, un 78,1 % de los hogares de las regiones Metropolitana, Coquimbo, Valparaíso y Araucanía era propietario de su vivienda (MINVU, 2010). Sin duda una política orientada al acceso a la vivienda propia, pero que ha tenido como consecuencia la producción masiva de habitaciones espacial y socialmente



segregadas, lo cual ha ido en detrimento de las oportunidades de integración y cohesión social (Blanco, A.B et al., 2014).

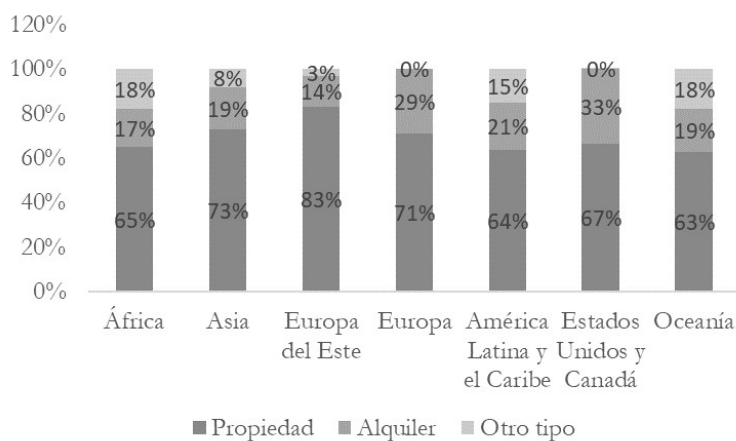
Sin embargo, durante la última década se han integrado otros instrumentos para asegurar el acceso a la vivienda, como lo son los subsidios de arriendo a la demanda. Los 3 principales vigentes en la actualidad son: el programa Subsidio de Arriendo, el programa Vivienda Primero y los Subsidios de Arriendo Transitorios para residentes de campamentos. Estos reflejan importantes problemáticas y desafíos, asociados principalmente a la mantención de un enfoque parcial, restringido a los subsidios a la demanda, que no es efectivo para enfrentar el aumento de los valores del suelo y la vivienda, entre otras barreras identificadas (Fliman,F.B., et al., 2021).

El mundo entero es de propietarios, en promedio 7 de cada 10 hogares en 81 países de diferentes regiones son propietarios de su vivienda, y no tiene relación con el nivel de desarrollo de los países, como se puede apreciar en la Figura 1.

Independiente de la estructura de tenencia por país, las políticas de vivienda buscan garantizar el acceso a la vivienda de buena calidad mediante (1) apoyo al acceso a la vivienda propia y/o (2) apoyo al acceso al mercado de arrendatarios.



Figura 1: Tenencia de vivienda por región



Fuente: Datos obtenidos del libro “Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido” (Blanco, A.B et al., 2014)

3. Metodología

Para abordar la respuesta a nuestra pregunta, se realizará un análisis comparativo de las actuales políticas de vivienda alrededor del mundo. A partir de la literatura internacional se buscará sintetizar las actuales políticas implementadas por los países, agrupándolas dentro de las siguientes opciones, determinando cuál es la predominante y hacia donde se está apuntando.

Acceso a la vivienda propia	Acceso al mercado de arriendos
-----------------------------	--------------------------------

Se utilizará como base el trabajo de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos del año 2016 llamado *Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries*, el cual constituye un marco de análisis para tener un primer acercamiento a las problemáticas actuales del acceso a la vivienda y las políticas implementadas, de un total



de 26 países de la OECD.

El mix de políticas de vivienda implementadas se analiza a través de la distribución del gasto público a través de las distintas categorías de políticas públicas. La data existente actualmente no es lo suficientemente robusta para proporcionar una comparación exhaustiva entre países y se necesita más análisis para aumentar la cobertura de datos y validar su calidad (Del Pero, A.S, et al., 2016). Es por esto que el número de países informantes cambia dependiendo del tipo de política de vivienda que se esté analizando, lo que se constituye como la principal limitación de la metodología escogida. Sin embargo, la información existente sin duda entrega una noción del enfoque de los países respecto a su política de vivienda.

La principal fuente de información utilizada se obtiene desde el Cuestionario de Vivienda Social y Asequible de la OECD, complementando con las encuestas de hogares de cada país, las cuales en su totalidad como mínimo distinguen claramente entre (1) propietarios-ocupantes absolutos, (2) propietarios-ocupantes que pagan una hipoteca y (3) arrendatarios.

Se profundiza en las siguientes formas de tenencia:

- **Acceso a la vivienda propia**

La tenencia predominante es la de propietario, y en todos los países del estudio se destinan recursos públicos para alcanzar dicho objetivo. Son múltiples los instrumentos de política que se utilizan típicamente para este fin e incluyen tanto subsidios a la demanda como a la oferta.



- **Acceso a la vivienda de alquiler social**

Se entiende por vivienda de alquiler/arriendo social al alojamiento de alquiler residencial proporcionado a precios inferiores al mercado y asignado de acuerdo con reglas específicas y no de acuerdo con los mecanismos del mercado. Hay una variedad de proveedores que participan de esta forma de tenencia: (1) provisión pública, (2) proveedores sin fines de lucro y (3) inversionistas con fines de lucro.

- **Acceso a la vivienda en mercado de alquiler privado**

Las políticas de apoyo a la vivienda asequible a través del mercado de alquiler privado son cada vez más prominentes, las que se entregan a través subsidios del lado de la demanda y del lado de la oferta en muchos países.

Las leyes de tenencia y los reglamentos sobre normas de calidad son importantes para garantizar el acceso a viviendas de buena calidad a través del sector privado de alquiler. Se necesita lograr un equilibrio entre el interés de los propietarios y el interés de los inquilinos. Por un lado, la protección del arrendamiento no debe desincentivar la oferta de vivienda en alquiler y por otro lado, el alquiler debe ofrecer seguridad de vivienda a los inquilinos que cumplen con sus obligaciones.

La revisión se complementará con la profundización del enfoque actual de los países desarrollados vs aquellos en vías de desarrollo, colocando especial énfasis en América Latina y el Caribe.

Para este último objetivo, se utilizará como base el informe de discusión del Banco Interamericano de Desarrollo llamado *Development of the Rental Housing Market in Latin America and the Caribbean*. El cual establece que



la experiencia en los países del norte y desarrollados sugiere que un buen funcionamiento del mercado de alquiler (que potencialmente incluye tanto el alquiler social como el privado) es un importante componente de un sistema habitacional completo y efectivo, ofreciendo más soluciones a satisfacer una amplia gama de demandas y necesidades (Pomeroy, S., & Godbout, M., 2011).



4. Resultados

El acceso a una vivienda asequible y de buena calidad es importante para promover una serie de objetivos de las políticas sociales, incluida la reducción de la pobreza, la igualdad de oportunidades y la inclusión social.

En muchos países las políticas de vivienda son neutrales en relación a la tenencia de vivienda, pero existe un número de países que tiene objetivos específicos asociados para las distintas formas de tenencia, las cuales no son excluyentes. Declaradamente Polonia, Suiza y Turquía promueven el acceso a la propiedad de vivienda. Por otro lado, Alemania, Noruega, Portugal, España y Estados Unidos promueven el acceso al mercado privado de arriendos y República Checa, Alemania, Noruega, Nueva Zelanda, Portugal y Turquía promueven la vivienda social de arriendo.

Respecto al **acceso a la vivienda propia**, todos los países destinan recursos a esta forma de tenencia. Los países que presentan mayores niveles de gasto del gobierno central como porcentaje del PIB en apoyar el acceso a la propiedad de la vivienda son en orden descendente; Países Bajos, Australia, Reino Unido, Chile y Estados Unidos, con niveles entre el 2,3 % y 0,5 % del PIB.

La propiedad residencial recibe un tratamiento fiscal preferencial en comparación con otros activos, a través de la desgravación fiscal² para viviendas residenciales. Sin embargo, para lograr un tratamiento fiscal más equitativo de la propiedad residencial se tendrían que gravar las inversiones en vivienda

²En el ámbito fiscal, la desgravación es el método contable mediante el cual es posible reducir una cantidad a tributar de forma legal. Existen diversas modalidades de desgravación atendiendo a la naturaleza de cada impuesto.



(*investigation*) como parte del impuesto sobre la renta, gravando los ingresos por arriendo. De los 17 países que se tiene el informe de tributación de renta imputada, sólo 4 gravan los ingresos por arriendo (Dinamarca, Países Bajos, Suiza y Turquía).

El sector de la **vivienda social de alquiler**, considerando número de viviendas en esta situación, es más grande en Dinamarca, Austria y Países Bajos. En un nivel intermedio se encuentran Reino Unido, República Checa y Finlandia. Es relativamente pequeño en Australia, Nueva Zelanda, Estados Unidos, Alemania, Japón y Noruega. Es realmente pequeño en Letonia, Estonia, Hungría, Suiza y Portugal. Y es inexistente en Chile, España, Turquía y México.

Son diversos los requisitos de aplicabilidad a lo largo de los países OECD para acceder a este tipo de tenencia, en promedio el 62 % de los hogares en vivienda de alquiler social corresponden a los quintiles de ingreso 1 y 2.

Cabe mencionar, que en el caso de Chile, se tiene un primer acercamiento a la vivienda social de alquiler el año 2017 desde la Corporación Municipal Innova Recoleta, a cargo de la Inmobiliaria Popular, donde se construyó un primer proyecto de viviendas sociales destinadas exclusivamente al arriendo a precio justo. La construcción se inició en 2019 y a mediados del año 2021 se entregó el condominio para ser habilitado.

Sobre las políticas de apoyo a la vivienda asequible a través del **mercado de alquiler privado** no se cuenta con la información de gasto e ingresos fiscales no percibidos por lo que no se puede determinar el monto del apoyo público dirigido a este tipo de tenencia. Sin embargo, de los 20 países que contaban con información 14 reportaban aplicar controles sobre el precio del



alquiler. Además, declaran aplicar instrumentos para incentivar la oferta de viviendas de alquiler Alemania, Australia, Francia y Estados Unidos.

En resumen, al ser la tenencia de propiedad de vivienda la mayoritaria, hace sentido que todos los países dediquen recursos públicos a su incentivo. A su vez, es importante destacar la relevancia que van tomando los mercados de arriendo como opción válida para acceder a una vivienda de calidad. Sobre todo al hacer el doble click en el acceso a la vivienda social de arriendo, donde hay un avance mayor en países desarrollados y uno inexistente en países en vías de desarrollo como lo son Chile, México y Turquía.

El mercado de alquiler en la región de América Latina y el Caribe no está muy desarrollado. La respuesta política a los problemas de vivienda (calidad y asequibilidad) ha ignorado, en la mayoría de los casos, la vivienda de alquiler como vehículo para brindar soluciones habitacionales adecuadas a familias de ingresos bajos y moderados (Pomeroy, S., & Godbout, M., 2011).

En la mayoría de los países del norte, los sistemas de vivienda han surgido con una mezcla de tenencia y un continuo que va desde el alquiler social, pasando por el alquiler privado, hasta la propiedad. El tamaño de cada sector varía considerablemente, lo que refleja tanto las diferencias culturales como los distintos enfoques políticos. En estos países, los inquilinos tienden a tener ingresos más bajos que los propietarios, la tenencia por alquiler tiende a ser muy alta en los quintiles de menores ingresos y muy pequeña en quintiles de ingresos altos (Pomeroy, S., & Godbout, M., 2011).

En América Latina y el Caribe, la probabilidad de la tenencia por alquiler no decrece a medida que sube el ingreso, lo que se opone a la evidencia de países más desarrollados. El hecho de que los hogares de ingresos más bajos



tengan una menor probabilidad de alquilar que los hogares medios o altos en todos los países está relacionado con el efecto de los asentamientos informales en los segmentos más bajos de la demanda. La diferencia entre la vivienda propia que se está pagando y la vivienda propia totalmente pagada provee evidencia indirecta del papel protagónico de la informalidad en la explicación de las altas tasas de tenencia en propiedad en los deciles de bajos ingresos, ya que el costo de la propiedad informal es mucho menor (Blanco, A.B et al., 2014).

La vivienda en alquiler tiende a concentrarse en las áreas más centrales, densas y consolidadas de las ciudades, lo que sugiere que una política de alquiler articulada con herramientas adecuadas de planificación urbana puede contribuir a generar ciudades más densas, accesibles y compactas (Blanco, A.B et al., 2014).

Siguiendo esta línea argumentativa es que el Banco Interamericano de Desarrollo plantea el desarrollo de un mercado de vivienda de alquiler para América Latina y el Caribe, en comparación con el desarrollado actualmente por países desarrollados.

Considerando la evidencia de las políticas de vivienda actuales de distintos países de la OECD, en base a la tendencia detectada y también siguiendo la recomendación del BID, es que la respuesta a nuestra pregunta es que *si, deberíamos avanzar hacia una política de vivienda con el foco en el mercado de arriendos, que asegure el acceso a la vivienda de calidad.*



5. Conclusiones

La problemática del acceso a la vivienda es una realidad en Chile, y en muchos países desde que se dejó de ver la vivienda como un derecho social y se comenzó a tratar como un *commodity*.

Existen múltiples factores que ponen la presión sobre los precios, tanto de compra como de arriendo. Entre ellos, un concepto relativamente nuevo, tiene que ver con el fenómeno de *investification*, que hace alusión a la inversión inmobiliaria, la estrategia también conocida como *buy-to-let*.

Se revisan las diversas estrategias de políticas de vivienda implementadas por países de la OECD, para reconocer tendencias y determinar hacia donde se están orientando; foco en el acceso a la propiedad de vivienda o en el acceso al mercado de arriendos de vivienda. Esto como un primer acercamiento, para determinar cómo regular el mercado inmobiliario en Chile.

Considerando los resultados, y siguiendo también las recomendaciones del Banco Interamericano de Desarrollo, es que se concluye que es relevante reorientar y/o fortalecer las políticas de vivienda hacia el mercado de arriendo, como herramienta para satisfacer las distorsiones del actual mercado inmobiliario chileno.

El cómo hacerlo es parte de una extensión de esta minuta, se tiene un mercado social de arriendos muy incipiente, desarrollándose actualmente desde el MINVU como parte de la iniciativa de arriendo a precio justo enunciada por Gabriel Boric en su primera cuenta pública, y un mercado privado de arriendos que se encuentra en su boom debido a la financierización pero que debe ser regulado. Es clave evaluar e implementar políticas públicas que va-



yan en la dirección de garantizar el acceso a una vivienda de calidad a los sectores más vulnerables del país.

Hay oportunidades importantes de investigación sobre este tema, la mayoría limitadas en la actualidad por temas metodológicos y de disponibilidad de información.



Anexos

Cuadro 2: Porcentaje de hogares que perciben ingresos por arriendo de propiedades urbanas a nivel nacional

Decil autónomo regional	2009	2011	2013	2015	Variación
I	8,01 %	8,84 %	8,92 %	8,39 %	4,72 %
II	7,51 %	8,99 %	10,25 %	8,47 %	12,87 %
III	8,98 %	7,81 %	11,10 %	10,05 %	11,93 %
IV	8,78 %	8,43 %	11,91 %	9,86 %	12,39 %
V	9,90 %	10,29 %	13,04 %	10,87 %	9,87 %
VI	11,71 %	11,33 %	15,02 %	12,57 %	7,30 %
VII	13,62 %	12,09 %	15,86 %	14,79 %	8,54 %
VIII	18,45 %	16,45 %	19,77 %	19,26 %	4,42 %
IX	23,04 %	20,93 %	24,21 %	24,27 %	5,37 %
X	31,45 %	33,32 %	36,06 %	38,67 %	22,98 %

Fuente: CASEN 2009 a 2015



Referencias

HIDALGO DATTWYLER, R. A., PAULSEN BILBAO, A. G., SANTANA RIVAS, L. D. (2016). *El neoliberalismo subsidiario y la búsqueda de justicia e igualdad en el acceso a la vivienda social: el caso de Santiago de Chile (1970-2015)*. *Andamios*, 13(32), 57-81. [click](#)

VERGARA-PERUCICH, J. F., & AGUIRRE, C. (2019). *Investification in Latin America: Problematising the letting market in the Chilean case* *Habitat Soc*, 1, 1-20. [click](#)

CASTILLO, N. H., & LÓPEZ-MORALES, E. (2018). *Arriendos por las nubes: Efecto de la creciente concentración de la propiedad*. CIPER Chile. 25.07.2018. [click](#)

PERUCICH, J. F. V. (2022). "Investificación" en Chile: perfiles sociodemográficos de acaparadores de vivienda para arrendar. *Ciudades*, (25), 201-219. [click](#)

VERGARA-PERUCICH, J. F. (2021). *Precios y financierización: evidencia empírica en mercado de la vivienda del Gran Santiago* *Revista INVI*, 36(103), 137-166. [click](#)

PERUCICH, J. F. V. (2018) *Estudio exploratorio sobre asequibilidad económica a la vida cotidiana en principales ciudades de Chile*. (No. dt201800). Universidad Católica del Norte, Chile, Department of Economics. [click](#)

LARRAÍN, C., & RAZMILIC, S. (2019). *Precios de vivienda: ¿quién tiene la razón?*. Puntos de Referencia N°518. [click](#)

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN (2019). *Índice de Acceso a la Vivienda*. [click](#)

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL 2009-2017 *Encuesta de Caracterización Socio-económica Nacional (CASEN)* [click](#)

CASTILLO, N. H., & LÓPEZ-MORALES, E. (2021). *Inversionistas de vivienda en el Gran Santiago: una nueva ola de negocio inmobiliario*. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 25(1). [click](#)



VARGAS, M. (2016). *Tacit collusion in housing markets: the case of Santiago, Chile*. Applied Economics, 48(54), 5257–5275. [click](#)

HULSE, K., & REYNOLDS, M. (2018). *Investification: Financialisation of housing markets and persistence of suburban socio-economic disadvantage*. Urban Studies, 55(8), 1655-1671. [click](#)

LÓPEZ MORALES, E. J. (2009). *Urban entrepreneurialism and creative destruction: A case-study of the urban renewal strategy in the peri-centre of Santiago de Chile, 1990-2005* (Doctoral dissertation, UCL (University College London)). [click](#)

BLANCO BLANCO, A., CARRIÓN, D., FRETES CIBILS, V., HURTADO TARAZONA, A., MENDIVE, C., MUÑOZ MIRANDA, A., ... & SANDRONI, P. (2016). *Expandiendo el uso de la valorización del suelo: La captura de plusvalías en América Latina y el Caribe*. Banco Interamericano de Desarrollo. [click](#)

DATTWYLER, R. H., RIVAS, D. S., & PETERSON, V. A. (2019). *Geografías financiadas del extractivismo inmobiliario*. BEspaña e economía, 385-404. [click](#)

CATTANEO PINEDA, R. A. (2011). *Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile: ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad?*. Eure (Santiago), 37(112), 5-22. [click](#)

SABATINI, F. (2000). *Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial*. Eure (Santiago), 26(77), 49-80. [click](#)

CARMONA ROJAS, M. Y. (2020). ROLNIK, RAQUEL. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas. Santiago de Chile* LOM. 362 pp. ISBN: 978-956-00-1009-4. Bitácora Urbano Territorial, 30(1), 219-221. [click](#)

CONSEJO NACIONAL DE DESARROLLO URBANO (2019). *Propuesta para una política de suelo para la integración social urbana*. [click](#)



NACIONES UNIDAS (2012). *El derecho a una vivienda digna*. Doc A/67/286 [click](#)

ROLNIK, R. (2013). *Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights*. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1058–1066. [click](#)

DODSON, J. (2006). *Rolling the State?: Government, neoliberalism and housing assistance in four advanced economies* Queensland, Australia: Urban Research Program, Griffith University. [click](#)

BLANC, M. (2004). *The changing role of the state in French housing policies: A roll-out without roll-back?*. *European Journal of Housing Policy*, 4(3), 283-302. [click](#)

BOELHOUWER, P. (2002). *Trends in Dutch housing policy and the shifting position of the social rented sector*. *Urban Studies*, 39(2), 219-235. [click](#)

WALKER, B., & MARSH, A. (2003). *Setting the rents of social housing: the impact and implications of rent restructuring in England*. *Urban Studies*, 40(10), 2023-2047. [click](#)

HANANEL, R., KREFETZ, S. P., & VATURY, A. (2021). *Public housing matters: Public housing policy in Sweden, the United States, and Israel*. *Journal of Planning Education and Research*, 41(4), 461-476. [click](#)

PERUCICH, F. V., & NÚÑEZ, C. A. (2019). *Una propuesta para bajar el valor de los arriendos y el déficit de viviendas: control de precios*. CIPER Chile. 02.05.2019. [click](#)

FLIMAN, F. B., DAVIDSON, R. L., & CAMUS, M. P. M. (2021). *Crisis de acceso a la vivienda y mecanismos de promoción del arriendo en Chile: tendencias y desafíos para la consolidación de una Política de Arriendo*. *Revista de Trabajo Social*, (95), 129-137. [click](#)

LINK, F., VALENZUELA ORMEÑO, F. E., & MARÍN TORO, A. (2019). *Diagnóstico y propuestas para un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social*. Centro de Políticas Públicas UC. [click](#)



GYOURKO, J., & MOLLOY, R. (2015). *Regulation and housing supply*. Handbook of regional and urban economics (Vol. 5, pp. 1289-1337). Elsevier. [click](#)

CLARK, E. (2005). *The order and simplicity of gentrification: a political challenge*. In R. Atkinson, G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a global context: the new urban colonialism* (pp. 261-269). Routledge. [click](#)

LÓPEZ-MORALES, E., KLET, I. G., CORVALÁN, D. M. (2014). *Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012*. *Cadernos Metrópole*, 16, 565-586. [click](#)

LUTZ, E. (2020) *The Housing Crisis as a Problem of Intergenerational Justice: The Case of Germany*. *Cadernos Metrópole*, 16, 565-586. [click](#)

PERÉZ, E. (2022) *Berlín debate cómo volver accesible su vivienda* La diaria política. Publicado el 19 de Julio 2022. [click](#)

BENAVIDES SALAZAR, P., & VALDÉS, R. O. (2018) *Pensiones en Chile: antecedentes y contornos para una reforma urgente*. Centro de Políticas Públicas UC. [click](#)

OECD (2014) *Society at a Glance*. OECD Publishing, Paris. [click](#)

DEL PERO, A. S., ADEMA, W., FERRARO, V., & FREY, V. (2016) *Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries*. OECD Social, Employment and Migration Working Papers. [click](#)

FUNASUPO (FUNDACIÓN PARA LA SUPERACIÓN DE LA POBREZA (2016) *Umbrales sociales 2006: propuestas para la futura política social*. Santiago de Chile: Funasupo. [click](#)

BLANCO, A. B., CIBILS, V. F., MIRANDA, A. M., GILBERT, A., REESE, E., ALMANI, F., ... & KIM, J. (2014) *Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido*. Inter-American Development Bank. [click](#)



MINVU (MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (2010) *Encuesta Panel de Vivienda (EPV)*. Santiago de Chile: Minvu. [click](#)

POMEROY,S., & GODBOUT,M.(2011) *Development of the Rental Housing Market in Latin America and the Caribbean* Inter-American Development Bank, IDB-Dp-173. [click](#)