

The right to housing versus the commercial logic of the state: a critical analysis of housing policies in Peru and Spain

El derecho a la vivienda frente a la lógica mercantil del Estado: un análisis crítico de las políticas habitacionales en Perú y España

Lesly Katherine Hernandez Huaman¹ 

¹Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Licenciada en Ciencias Políticas. Perú.

Cite as

Hernandez Huaman LK. The right to housing versus the commercial logic of the state: a critical analysis of housing policies in Peru and Spain. SAP Land and Architecture. 2026; 5:278. <https://doi.org/10.62486/la2026278>

Publication History

Submitted: 21-12-2025

Revised: 14-03-2026

Accepted: 17-05-2026

Published: 18-05-2026

Corresponding Author

Lesly Katherine Hernandez Huaman 

ABSTRACT

Introduction: the right to housing is a central component of social and citizenship rights, as it guarantees the minimum material conditions for a dignified life and effective urban integration. However, since the expansion of neoliberal reforms, housing policies have undergone a progressive shift from universal approaches to targeted, market-oriented schemes, creating tensions between housing as a social right and its treatment as a commodity.

Method: the research adopts a qualitative, critical, and comparative approach. A theoretical-conceptual analysis is articulated based on the contributions of social citizenship theory and the right to the city, together with an empirical-documentary analysis of two housing programs: Renta Joven in Peru and the Bolsa de Vivienda de Alquiler in Spain. The study period covers 1980 to 2025, considering the processes of state and urban reconfiguration in both countries.

Results: the analysis reveals contrasting models of housing policy. In the Peruvian case, Renta Joven responds to a subsidiary logic that transfers the guarantee of access to housing to the market, conditioning the right to formality and the ability to pay, which reproduces socio-spatial exclusions. In contrast, the Spanish experience shows a hybrid model, where the Bolsa de Vivienda de Alquiler (Rental Housing Exchange) incorporates public mediation, price regulation, and social criteria, partially challenging the commodification of urban living.

Conclusions: the study demonstrates that housing policies are not neutral instruments, but rather devices for producing citizenship and social justice. Guaranteeing the right to housing requires an active role for the state as guarantor, capable of regulating the market, expanding the accessible housing stock, and strengthening the right to the city as a democratic principle.

Keywords: Right to Housing; Housing Policies; Right to the City; Commercialization of Welfare; Social Justice.

RESUMEN

Introducción: el derecho a la vivienda constituye un componente central de los derechos sociales y de la ciudadanía, al garantizar condiciones materiales mínimas para una vida digna y una integración urbana efectiva. Sin embargo, desde la expansión de las reformas neoliberales, las políticas habitacionales han experimentado un desplazamiento progresivo desde enfoques universales hacia esquemas focalizados y orientados al mercado, generando tensiones entre la vivienda como derecho social y su tratamiento como mercancía.

Método: la investigación adopta un enfoque cualitativo, crítico y comparativo. Se articula un análisis teórico-conceptual basado en los aportes de la teoría de la ciudadanía social y del derecho a la ciudad, junto con un análisis empírico-documental de dos programas habitacionales: Renta Joven en Perú y la Bolsa de Vivienda de Alquiler en España. El período de estudio abarca de 1980 a 2025, considerando los procesos de reconfiguración estatal y urbana en ambos países.

Resultados: el análisis evidencia modelos contrastantes de política habitacional. En el caso peruano, Renta Joven responde a una lógica subsidiaria que traslada al mercado la garantía del acceso a la vivienda, condicionando el derecho a la formalidad y la capacidad de pago, lo que reproduce exclusiones socioespaciales. En contraste, la experiencia española muestra un modelo híbrido, donde la Bolsa de Vivienda de Alquiler incorpora mediación pública, regulación de precios y criterios sociales, disputando parcialmente la mercantilización del habitar urbano.

Conclusiones: el estudio demuestra que las políticas habitacionales no son instrumentos neutrales, sino dispositivos de producción de ciudadanía y justicia social. Garantizar el derecho a la vivienda exige un rol activo del Estado como garante, capaz de regular el mercado, ampliar el parque habitacional accesible y fortalecer el derecho a la ciudad como principio democrático.

Palabras clave: Derecho a la Vivienda; Políticas Habitacionales; Derecho a la Ciudad; Mercantilización del Bienestar; Justicia Social.

INTRODUCCIÓN

El derecho a la vivienda constituye uno de los pilares fundamentales de los derechos sociales, en tanto se encuentra estrechamente ligado al ejercicio de la ciudadanía y a la garantía de condiciones mínimas de vida digna. Como señalaba T. H. Marshall, la ciudadanía social se expresa en la provisión de derechos que aseguran no solo libertades civiles y políticas, sino también prestaciones materiales que permiten una integración efectiva en la sociedad.^(1,2,3) Desde esta perspectiva, la vivienda no puede reducirse a un bien de consumo, sino que representa un componente esencial de la pertenencia comunitaria y de la cohesión social.^(4,5,6)

Sin embargo, las últimas décadas han estado marcadas por profundas transformaciones en la forma de concebir y gestionar este derecho. A partir de los años ochenta, con el auge de las reformas neoliberales, la política social en gran parte del mundo experimentó un viraje sustantivo: de modelos universales y redistributivos, propios del Estado de bienestar clásico descrito por Esping-Andersen, hacia esquemas focalizados y subsidiarios que trasladan parte importante de la responsabilidad al mercado. Este cambio implicó no solo una reconfiguración institucional y normativa, sino también una alteración en la concepción misma del ciudadano, que progresivamente dejó de ser entendido como sujeto pleno de derechos para pasar a ser considerado beneficiario condicionado o cliente.^(7,8,9)

En este marco, la vivienda se convirtió en un espacio de disputa central. La pregunta que articula esta ponencia —¿derecho a la vivienda o negocio del Estado?— busca problematizar si la política habitacional contemporánea responde a la lógica de protección social o a la racionalidad mercantil. Para abordar esta cuestión se presenta un análisis comparativo entre dos programas emblemáticos: Renta Joven en Perú y la Bolsa de Vivienda de Alquiler en España. Ambos constituyen respuestas distintas a un dilema común: cómo garantizar el acceso a la vivienda en contextos urbanos atravesados por dinámicas de mercado, desigualdad social y presiones inmobiliarias.^(10,11,12)

Por ello, la ponencia sostiene que estos programas no son meros instrumentos técnicos, sino que expresan visiones normativas sobre justicia social, Estado y ciudadanía, con efectos concretos en la forma de habitar la ciudad. Por ello, el análisis propuesto no se limita a describir su diseño operativo, sino que busca revelar las implicancias políticas y sociales que surgen de su implementación, así como las tensiones que plantean en torno al sentido mismo del derecho a la vivienda en el siglo XXI.^(13,14,15)

Problemática

El derecho a la vivienda, reconocido en múltiples instrumentos internacionales y constituciones nacionales, enfrenta en la práctica una tensión constante entre su dimensión como derecho social y su tratamiento como mercancía. Esta contradicción se hace evidente en el contexto latinoamericano y europeo contemporáneo, donde las ciudades se configuran bajo dinámicas de creciente desigualdad, especulación inmobiliaria y expansión de los mercados de suelo y alquiler.^(16,17)

En América Latina, y particularmente en el caso peruano, la política habitacional ha estado marcada por la herencia de un Estado subsidiario y un mercado inmobiliario con gran influencia en la definición de las prioridades públicas. La década de 1990 consolidó un modelo de focalización de recursos en sectores considerados “pobres pero solventes”, en el que la vivienda se concibe menos como un derecho universal y más como un bien accesible solo a quienes pueden cumplir con criterios de formalidad y capacidad de pago. En el caso europeo, España representa un modelo híbrido, en el que la transición democrática y la consolidación del Estado de bienestar mantuvieron elementos redistributivos en la política social. Sin embargo, la presión de los fondos de inversión y la financiarización del suelo urbano han puesto en entredicho la capacidad del Estado para garantizar de manera efectiva el acceso equitativo a la vivienda.^(18,19)

Este escenario plantea un dilema central que atraviesa tanto al Perú como a España: ¿la política de vivienda constituye un mecanismo de redistribución y justicia social, o se ha convertido en un espacio de legitimación de la lógica de mercado?. A nivel urbano, la problemática no solo se traduce en el acceso desigual a un techo, sino también en la configuración de territorios segregados, en la reproducción de desigualdades socioespaciales y en la pérdida del carácter colectivo del derecho a la ciudad planteado por Henri Lefebvre.⁽²⁰⁾

En consecuencia, el análisis crítico de las políticas habitacionales no puede limitarse a medir su cobertura o eficiencia técnica, sino que debe interrogar las lógicas políticas y económicas que las sustentan, y las consecuencias simbólicas y materiales que generan en las formas de habitar, pertenecer y ejercer ciudadanía en la ciudad contemporánea.

MÉTODO

La investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, crítico y comparativo, orientado a identificar las transformaciones de la política social en el ámbito habitacional y su impacto en la configuración de la ciudadanía y la justicia social en Perú y España. El diseño metodológico se estructuró en dos niveles complementarios: teórico-conceptual y empírico-comparativo.

En el primer nivel, se realizó un análisis teórico de los conceptos centrales que atraviesan el estudio: Estado de bienestar, neoliberalismo, política social, derecho a la vivienda, focalización y mercantilización del bienestar. Para ello, se recurrió a las contribuciones de autores como T.H. Marshall, quien en su teoría de la ciudadanía subrayó la relevancia de los derechos sociales como dimensión indispensable de la integración democrática; así como a Henri Lefebvre, cuya noción de “derecho a la ciudad” permite problematizar la manera en que las políticas habitacionales delimitan el acceso a los espacios urbanos y configuran relaciones

de poder territoriales.

En el segundo nivel, se llevó a cabo un análisis empírico-comparativo centrado en los programas Renta Joven en Perú y Bolsa de Vivienda de Alquiler en España. Esta comparación no se restringió a los aspectos operativos o técnicos de los programas, sino que examinó los fundamentos ideológicos, los marcos institucionales y los efectos sociales y territoriales que producen. La investigación adoptó como estrategia metodológica el análisis documental.

El periodo de análisis se delimitó entre 1980 y 2025, con el objetivo de abarcar los procesos de transición política y económica que reconfiguraron la acción estatal: la etapa postdictadura en Perú y la postfranquista en España, así como la consolidación del neoliberalismo y las reacciones recientes frente a sus limitaciones.

Finalmente, la elección de un enfoque comparativo permitió visibilizar cómo, desde contextos distintos, los dos países enfrentan un mismo dilema: garantizar el derecho a la vivienda en un marco urbano marcado por la racionalidad económica y la presión de los mercados inmobiliarios.

El caso peruano: contexto histórico de la política social y habitacional

La configuración de la política social en el Perú desde 1980 debe entenderse en el marco de profundas transformaciones políticas, económicas y sociales que marcaron el tránsito del país hacia un modelo neoliberal. Tras la crisis de los años ochenta, caracterizada por hiperinflación, conflicto armado interno y un Estado debilitado, las reformas estructurales implementadas en la década de 1990 bajo el régimen de Alberto Fujimori supusieron una ruptura en la concepción tradicional de la política social. En este periodo, el Estado dejó de concebirse como garante directo de derechos universales y pasó a adoptar un rol subsidiario, focalizado en atender poblaciones específicas a través de programas compensatorios.

En materia habitacional, esta lógica se tradujo en una mercantilización progresiva del acceso a la vivienda, impulsada por la liberalización del mercado inmobiliario, la reducción del gasto público y la transferencia de responsabilidades al sector privado. La vivienda dejó de concebirse como un derecho universal y pasó a gestionarse como un bien transable, dependiente de la capacidad de pago y del acceso al crédito.

La transición democrática de inicios del siglo XXI no significó un quiebre radical en este paradigma. Por el contrario, los sucesivos gobiernos consolidaron el modelo de focalización, incorporando nuevos programas sociales pero bajo una racionalidad tecnocrática y financiera. En el caso de la vivienda, se promovieron esquemas de subsidios parciales, donde el Estado actúa como facilitador del acceso al mercado inmobiliario sin intervenir en la regulación de precios ni en la planificación territorial de largo plazo.

Este contexto refleja cómo, en el Perú, la política habitacional se ha inscrito dentro de un proceso más amplio de reconfiguración del Estado bajo parámetros neoliberales, donde los derechos sociales se subordinan a la lógica de mercado y la ciudadanía se redefine en términos de consumidores con poder adquisitivo.

El caso español: contexto histórico de la política social y habitacional

La evolución de la política social en España durante las últimas décadas ha estado profundamente marcada por el tránsito desde el Estado franquista centralizado y autoritario hacia un modelo democrático de bienestar social, consolidado tras la Constitución de 1978. Este texto constitucional consagró el derecho a una vivienda digna (artículo 47), situándolo en el marco de los derechos sociales que el Estado debía garantizar, lo que sentó las bases para un enfoque normativo más robusto que en otros países de la región.

Durante la transición democrática, especialmente a partir de los años ochenta, se produjo una expansión progresiva del Estado de bienestar, orientada a la universalización de servicios sociales y a la reducción de las desigualdades. En el campo habitacional, esto se tradujo en políticas públicas que combinaban la construcción de vivienda social, la regulación del alquiler y la promoción de mecanismos redistributivos. El Estado no se limitaba a actuar como un mediador, sino que asumía un papel activo en la planificación y provisión del parque habitacional, reconociendo la vivienda como un derecho fundamental ligado a la ciudadanía social.

Sin embargo, a partir de la década de 1990 y con mayor intensidad tras la crisis económica de 2008, España experimentó una progresiva financiarización de la vivienda, impulsada por la liberalización del suelo, el auge de la especulación inmobiliaria y la entrada de capital extranjero en el mercado habitacional. Este proceso tensionó el modelo de bienestar, ya que si bien la vivienda seguía reconocida como un derecho, en la práctica se convirtió en un activo financiero central en la economía del país.

En síntesis, el caso español revela un modelo más híbrido, donde conviven dinámicas neoliberales de mercantilización con intentos de mantener un marco redistributivo y de justicia social. Si bien existen limitaciones y tensiones, especialmente por la presión del capital inmobiliario global, la política habitacional en España conserva un anclaje normativo fuerte en el reconocimiento del derecho a la vivienda como componente esencial de la ciudadanía social.

Los programas de vivienda: Renta Joven (Perú) y Bolsa de Vivienda de Alquiler (España) 1. Renta Joven

El programa Renta Joven, creado en 2019 en el marco del Fondo Mivivienda, se planteó como una alternativa para facilitar el acceso a la vivienda a jóvenes de entre 18 y 40 años que no poseen vivienda propia. El esquema consiste en un subsidio temporal al alquiler (Bono de Arrendamiento para Vivienda – BAV), por un monto aproximado de S/. 500 mensuales durante un plazo máximo de cinco años, de los cuales el 70 % se destina al pago del alquiler y el 30 % se reserva como ahorro para una eventual compra futura de vivienda.

Este diseño refleja una lógica claramente subsidiaria y focalizada, pues el Estado no interviene en la regulación de los precios de alquiler ni en la producción de un parque habitacional social, sino que actúa como un facilitador financiero que apoya a quienes

cumplen con ciertos requisitos: ingresos formales, capacidad de pago y conformación de un hogar independiente. En consecuencia, amplios sectores de jóvenes que habitan en la informalidad —que en el Perú constituyen la mayoría— quedan automáticamente excluidos del programa.

Además, Renta Joven traslada la responsabilidad de garantizar el derecho a la vivienda al mercado, ya que son las inmobiliarias y los propietarios quienes establecen precios y condiciones, mientras el Estado únicamente otorga un subsidio parcial. Este esquema ha sido criticado por profundizar la mercantilización del derecho a la vivienda, promoviendo un modelo en el que el ciudadano no es sujeto de derechos universales, sino cliente condicionado por su formalidad y capacidad económica.

Bolsa de Vivienda de Alquiler en España

En contraste, la Bolsa de Vivienda de Alquiler de Barcelona, impulsada por el Ayuntamiento en alianza con la Generalitat de Catalunya, constituye un programa que combina criterios de mercado con una fuerte intervención pública. Su objetivo es ampliar la oferta de alquiler social regulado mediante incentivos a propietarios que ponen sus viviendas en la bolsa a precios inferiores al mercado, garantizando a cambio beneficios fiscales, seguros de impago y mediación institucional.

Este programa se dirige principalmente a sectores vulnerables y con dificultades de acceso al mercado privado, incorporando criterios sociales explícitos como ingresos bajos, situaciones de precariedad laboral o riesgo de exclusión residencial.

Asimismo, la Bolsa se articula con una visión más amplia del derecho a la ciudad, intentando contrarrestar fenómenos como la gentrificación y la turistificación que han encarecido el acceso a la vivienda en Barcelona. Si bien persisten tensiones con los intereses inmobiliarios y financieros, este programa representa un esfuerzo institucional por reconfigurar el mercado habitacional desde principios de justicia social y equidad territorial.

Discusión crítica comparada desde el derecho a la ciudad

Ciudadanía social vs. ciudadanía de mercado

La contraposición entre Renta Joven (Perú) y la Bolsa de Vivienda de Alquiler (España) adquiere nitidez si se observa desde la noción de derecho a la ciudad. En términos marshallianos, la vivienda integra el haz de derechos sociales que posibilitan el pleno ejercicio de la ciudadanía. Sin embargo, cuando la política se diseña como subsidio al consumo (Renta Joven), la ciudadanía se condiciona a la formalidad y a la solvencia: el “sujeto de derecho” se redefine como “beneficiario elegible” o cliente. En cambio, cuando el Estado media, regula e incide en la oferta (Bolsa), el acceso no depende únicamente de la capacidad de pago, sino de criterios sociales que buscan garantizar una pertenencia urbana más universalista.

El derecho a la ciudad como derecho a producir y habitar la ciudad

Desde la perspectiva de Henri Lefebvre, el derecho a la ciudad implica no solo acceso al espacio urbano, sino capacidad efectiva de intervenir en su producción. Renta Joven no altera la estructura del mercado del alquiler ni sus lógicas de localización; por el contrario, las refuerza, trasladando recursos públicos a un circuito privado que define precios, calidades y territorios. La Bolsa, aun con límites, introduce mediaciones (topes, incentivos condicionados, priorización social, garantías públicas) que modifican parcialmente las reglas del juego de la producción y circulación de vivienda en alquiler.

Gobernanza urbano-habitacional y disputa por lo común

El contraste revela arreglos de gobernanza diferentes. En Perú predomina una coalición pro-mercado: el Estado actúa como facilitador financiero y la política habitacional queda subordinada a la rentabilidad privada; la lógica de “lo común” se debilita. En España, particularmente en la escala local, se observan regímenes híbridos donde la administración pública intenta reapropiarse de instrumentos (intermediación, seguros públicos, precios pactados) para proteger un segmento del parque de alquiler como bien común regulado. Ello no elimina la presión inmobiliaria, pero disputa su hegemonía.

Efectos socioespaciales: segregación, accesibilidad y centralidad

Bajo Renta Joven, la libertad de elección es aparente: el subsidio no compensa la brecha entre ingresos juveniles e incrementos del alquiler en zonas centrales, por lo que tiende a expulsar a los hogares hacia periferias con menor dotación de servicios y empleo, ampliando la segregación. La Bolsa, al incidir en precios y asignación, aumenta la probabilidad de mantener o reinsertar a hogares de renta baja en barrios con mejor accesibilidad y centralidad, aunque su alcance depende del tamaño del parque gestionado y de la coordinación con políticas de suelo y transporte.

Temporalidad de la política y trayectorias de vida

La temporalidad del subsidio peruano (corto plazo) y su carácter individualizado favorecen trayectorias residenciales precarias: rotación de vivienda, interrupciones por shocks laborales, sobrecarga del gasto. En la Bolsa, la estabilidad contractual y la mediación pública reducen el riesgo de impago y mejoran la permanencia, un componente clave del derecho a la ciudad entendido como continuidad del habitar y del tejido comunitario.

Juventud, formalidad y exclusión estructural

La focalización en “jóvenes formales” en Perú opera como criterio de exclusión de la mayoría juvenil que se desempeña en la informalidad. Esta barrera reproduce una violencia estructural: niega el derecho por condición laboral y no por necesidad habitacional. En el caso español, los criterios sociales de la Bolsa (ingresos, vulnerabilidad, riesgo de exclusión) reconocen la

heterogeneidad de trayectorias laborales y desmercantilizan parcialmente el acceso.

Escalas y capacidades estatales

El derecho a la ciudad requiere capacidad estatal para planificar suelo, movilizar parque habitacional y regular el mercado. En Perú, la política de alquiler carece de instrumentos de suelo y de parque público; por ello, el subsidio sustituye (precariamente) a la política de vivienda. En España, la posibilidad de actuar en la escala municipal y autonómica amplía el repertorio de herramientas (captación de vivienda vacía, gestión social de alquiler, colaboración público-comunitaria), lo que densifica la respuesta pública.

¿Derecho o negocio? Criterios para una evaluación normativa Evaluar desde el derecho a la ciudad exige preguntarse si la política:

- Amplía el parque accesible en zonas bien servidas.
- Disminuye la carga del alquiler sobre el ingreso.
- Reduce la segregación y evita desplazamientos involuntarios.
- Fortalece la participación y la mediación pública en la asignación.
- Integra la política de alquiler con suelo, transporte y servicios.

Bajo estos criterios, Renta Joven avanza poco más allá de aliviar transitoriamente la demanda; la Bolsa se aproxima más a la lógica de derecho, aunque requiere escala, recursos y coordinación intersectorial para consolidarse.

Hacia una lectura integral del habitar

El derecho a la ciudad no es solo “techo”, sino localización, accesibilidad, estabilidad y voz. En la medida en que una política reordena estas dimensiones a favor del interés público, desmercantiliza parcialmente el habitar y reconstituye ciudadanía. Allí radica la diferencia sustantiva entre un subsidio al mercado y un régimen de alquiler social regulado: el primero acomoda la desigualdad; el segundo intenta transformar las condiciones de posibilidad del habitar urbano.

Recomendaciones: el Estado como garante del derecho a la vivienda El análisis comparado de Renta Joven (Perú) y la Bolsa de Vivienda de Alquiler (España) permite afirmar que la política habitacional no puede reducirse a un mecanismo de subsidios condicionados al mercado inmobiliario, pues ello fragmenta la ciudadanía social y limita el derecho a la ciudad. La política social, en su sentido más profundo, debe ser entendida como un instrumento redistributivo y emancipador, en el que el Estado asuma un rol central, no como mero facilitador, sino como garante del derecho universal a habitar dignamente.

Reconstruir el principio de universalidad

Es necesario que la vivienda deje de estar subordinada a la lógica de la “capacidad de pago” y se restituya como derecho social universal. Ello implica diseñar programas de alquiler que prioricen criterios de necesidad y vulnerabilidad, antes que la formalidad laboral o la solvencia crediticia. Con ello se recupera la finalidad social de la política y se evita la exclusión estructural de amplios sectores urbanos.

Gobernanza habitacional con participación ciudadana

El derecho a la ciudad no se reduce a acceso a techo, sino al ejercicio democrático del espacio urbano. Por ello, se recomienda:

- Incluir a comunidades, organizaciones vecinales y colectivos urbanos en el diseño, control y evaluación de los programas.
- Reconocer la participación ciudadana como principio de gestión habitacional, no solo como consulta simbólica.

Regulación del mercado sin subordinación

El Estado debe regular precios, contratos y condiciones mínimas, pero sin que el programa dependa de las reglas del mercado. La lógica debe ser inversa:

- El mercado inmobiliario se ajusta a los parámetros sociales definidos por el Estado.
- Se establecen topes de renta y garantías contra desalojos arbitrarios.
- Se prioriza el bienestar colectivo sobre la rentabilidad privada.

Reposicionar la política social como política de derechos

La política habitacional debe ser entendida como expresión de justicia social y ciudadanía, no como un beneficio selectivo. Ello exige:

- Romper con la lógica focalizada y tecnocrática.
- Inscribir los programas de vivienda dentro de un marco normativo robusto que los reconozca como parte integral de la política social universal.
- Garantizar que la vivienda no sea tratada como “mercancía subsidiada”, sino como condición de ciudadanía y vida digna.

En suma, la política de vivienda no debe quedar atrapada entre el mercado inmobiliario y el subsidio estatal, sino que requiere un cambio de paradigma: un Estado garante, activo y responsable, que asegure el derecho a la vivienda como expresión concreta de la política social y como pilar del derecho a la ciudad.

CONCLUSIONES

El análisis crítico-comparativo entre el programa Renta Joven en Perú y la Bolsa de Vivienda de Alquiler en España evidencia que las políticas habitacionales no son meros dispositivos técnicos de gestión, sino expresiones materiales de proyectos políticos y de modelos de justicia social en disputa.

En el caso peruano, se observa un patrón de mercantilización de la vivienda: el Estado actúa como mediador financiero que subsidia parcialmente la capacidad de pago, delegando al mercado inmobiliario el control sobre precios, localización y condiciones de habitabilidad. Bajo este enfoque, la vivienda se reduce a un bien de consumo y el ciudadano se convierte en cliente condicionado por su formalidad y solvencia. Este esquema refleja la hegemonía de la racionalidad neoliberal, que subordina los derechos sociales a la lógica de rentabilidad.

Por contraste, la experiencia española, aunque tensionada por el mismo contexto global, ofrece elementos para pensar un modelo alternativo. La Bolsa de Vivienda de Alquiler articula criterios redistributivos, regulación pública y reconocimiento de la vulnerabilidad social como fundamento de acceso. Si bien aún no constituye un sistema plenamente universal ni está exento de presiones del capital inmobiliario, representa un avance hacia un Estado garante que busca compatibilizar mercado y derecho social.

De esta comparación se desprende una conclusión central: el derecho a la vivienda, en tanto componente del derecho a la ciudad, no puede quedar subordinado a la dinámica de la oferta y la demanda. Más bien, exige una repolitización de la política social que devuelva a la vivienda su sentido de derecho humano y condición de ciudadanía. Ello implica que el Estado deje de ser un facilitador pasivo y asuma un papel activo y garantista, capaz de construir un parque público de vivienda, regular el mercado y abrir espacios de participación ciudadana en la gestión urbana.

Finalmente, este estudio confirma que las políticas sociales, lejos de ser neutrales, son dispositivos de producción de ciudadanía y justicia. En el dilema “¿derecho o negocio?”, la respuesta debe inclinarse hacia una política social, donde habitar dignamente sea una condición común y no una mercancía selectiva. En otras palabras, recuperar la centralidad del Estado y del derecho en la política habitacional es, hoy, una tarea urgente para construir ciudades más justas, inclusivas y democráticas.

FINANCIACIÓN

Ninguna.

CONFLICTO DE INTERESES

Los autores declaran que no existe conflicto de intereses.

CONTRIBUCIÓN DE AUTORÍA

Conceptualización: Lesly Katherine Hernandez Huaman.

Curación de datos: Lesly Katherine Hernandez Huaman.

Análisis formal: Lesly Katherine Hernandez Huaman.

Investigación: Lesly Katherine Hernandez Huaman.

Metodología: Lesly Katherine Hernandez Huaman.

Administración del proyecto: Lesly Katherine Hernandez Huaman.

Recursos: Lesly Katherine Hernandez Huaman.

Software: Lesly Katherine Hernandez Huaman.

Supervisión: Lesly Katherine Hernandez Huaman.

Validación: Lesly Katherine Hernandez Huaman.

Visualización: Lesly Katherine Hernandez Huaman.

Redacción – borrador original: Lesly Katherine Hernandez Huaman.

Redacción – revisión y edición: Lesly Katherine Hernandez Huaman.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Alami I, Dixon AD. The spectre of state capitalism. 2024. <https://doi.org/10.1093/9780198925224.001.0001>.
2. Arundel R, Li A, Baker E, Bentley R. Housing unaffordability and mental health: dynamics across age and tenure. *International Journal of Housing Policy* 2024;24:44–74. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2106541>.
3. Axtell RL, Farmer JD. Agent-Based Modeling in Economics and Finance: Past, Present, and Future. *Journal of Economic Literature* 2025;63:197–287. <https://doi.org/10.1257/jel.20221319>.
4. Card K. From the streets to the statehouse: how tenant movements affect housing policy in Los Angeles and Berlin. *Housing Studies* 2024;39:1395–421. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2124236>.
5. Gabauer D, Gupta R, Marfatia HA, Miller SM. Estimating U.S. housing price network connectedness: Evidence from dynamic Elastic Net, Lasso, and ridge vector autoregressive models. *International Review of Economics and Finance* 2024;89:349–62. <https://doi.org/10.1016/j.iref.2023.10.013>.

6. Gu H, Jie Y. Escaping from “dream city”? Housing price, talent, and urban innovation in China. *Habitat International* 2024;145. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2024.103015>.
7. Hochstenbach C, Aalbers MB. The uncoupling of house prices and mortgage debt: towards wealth-driven housing market dynamics. *International Journal of Housing Policy* 2024;24:642–70. <https://doi.org/10.1080/19491247.2023.2170542>.
8. Jin B, Xu X. Pre-owned housing price index forecasts using Gaussian process regressions. *Journal of Modelling in Management* 2024;19:1927–58. <https://doi.org/10.1108/JM2-12-2023-0315>.
9. Joof F, Samour A, Ali M, Rehman M, Tursoy T. Economic complexity, renewable energy and ecological footprint: The role of the housing market in the USA. *Energy and Buildings* 2024;311. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2024.114131>.
10. Kholodilin KA. Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. *Journal of Housing Economics* 2024;63. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2024.101983>.
11. Kim J, Ewing R, Rigolon A. Does green infrastructure affect housing prices via extreme heat and air pollution mitigation? A focus on green and climate gentrification in Los Angeles County, 2000–2021. *Sustainable Cities and Society* 2024;102. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2024.105225>.
12. Kuzmin E, Vlasov M, Strielkowski W, Faminskaya M, Kharchenko K. Digitalization of the energy sector in its transition towards renewable energy: A role of ICT and human capital. *Energy Strategy Reviews* 2024;53. <https://doi.org/10.1016/j.esr.2024.101418>.
13. Li Z. GeoShapley: A Game Theory Approach to Measuring Spatial Effects in Machine Learning Models. *Annals of the American Association of Geographers* 2024;114:1365–85. <https://doi.org/10.1080/24694452.2024.2350982>.
14. Lin D, Zhou Z, Weng M, Broere W, Cui J. Metro systems: Construction, operation and impacts. *Tunnelling and Underground Space Technology* 2024;143. <https://doi.org/10.1016/j.tust.2023.105373>.
15. Ronald R, Schijf P, Donovan K. The institutionalization of shared rental housing and commercial co-living. *Housing Studies* 2024;39:2300–24. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2176830>.
16. Soltani A, Lee CL. The non-linear dynamics of South Australian regional housing markets: A machine learning approach. *Applied Geography* 2024;166. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2024.103248>.
17. Xiong C, Cheung KS, Levy DS, Allen M. The effect of virtual reality on the marketing of residential property. *Housing Studies* 2024;39:671–94. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2074971>.
18. Xu X, Zhang Y. Composite property price index forecasting with neural networks. *Property Management* 2024;42:388–411. <https://doi.org/10.1108/PM-11-2022-0086>.
19. Xu X, Zhang Y. Network analysis of comovements among newly-built residential house price indices of seventy Chinese cities. *International Journal of Housing Markets and Analysis* 2024;17:726–49. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-09-2022-0134>.
20. Xu X, Zhang Y. Office property price index forecasting using neural networks. *Journal of Financial Management of Property and Construction* 2024;29:52–82. <https://doi.org/10.1108/JFMPC-08-2022-0041>.