

VIVIENDA SOCIAL PARA TODOS

**UNA VISIÓN DE COMUNIDADES PRÓSPERAS,
PODER DE INQUILINOS Y JUSTICIA RACIAL**



MARZO 2022


**POPULAR
DEMOCRACY
IN ACTION**


**RENTERS
RISING**

Agradecimientos

Investigación y redacción de este informe por Amee Chew (Center for Popular Democracy). Apoyo en investigación por Abby Ang. Revisado por Katie Goldstein, Emily Gordon, y Jeanette Martin (Center for Popular Democracy).

Con un profundo agradecimiento a los miembros de nuestro consejo asesor por su orientación, experiencia y sugerencias a lo largo de este proyecto:

- Apryl Lewis, Action NC
- Cynthia Norris, New York Communities for Change
- Deja Rollins, Texas Organizing Project
- Francisco Dueñas, Housing Now! California
- Katie Goldstein, Center for Popular Democracy
- Lalo Montoya, Make the Road Nevada
- Letitia Harmon, Florida Rising
- René Moya, Alliance of Californians for Community Empowerment
- Trent Leon-Lierman, CASA de Maryland

Agradecemos a las siguientes personas sus importantísimos comentarios sobre partes del informe:

- | | | |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| • Dominika Vergara Polanska | • Hal Pawson | • Julie Lawson |
| • Julio López Varona | • Marnie Brady | • Matthew Tran |
| • Michele Kilpatrick | • Rabea Berfelde | • Rahim Kurwa |
| • Saija Turunen | • Steven Kest | |

Y agradecemos a los miembros del Grupo de Justicia de Vivienda de Organizaciones Afiliadas de Center for Popular Democracy sus contribuciones vitales de análisis, conocimientos y sugerencias críticas. Por último, nos gustaría dar las gracias a CeaWeaver, Sumathy Kumar y Richard Marcantonio por buenas observaciones y sugerencias.

Este informe también se encuentra disponible en inglés—This report is also available in English.

Traducción al español por Luis López.

Portada, fondo: Wohnpark Alt-Erlaa, un complejo de vivienda social en Viena, Austria, reconocido por sus áreas verdes y comodidades, que incluyen piscinas, saunas, guarderías, escuelas, gimnasios, centros médicos, centros juveniles, restaurantes, centros comerciales y más. Un consejo de inquilinos representa a los residentes. (Fotografía: Dominik "Dome"; CC BY-NC-ND 2.0)

Portada, primer plano; fotos en páginas 1, 3, 13, 20, 30, 33, 40-1: Miembros de Renters Rising protestan contra el papel de las corporaciones inmobiliarias en poner fin a las moratorias de desalojos, en la reunión de otoño del National Multifamily Housing Council en septiembre 2021. (Fotografía: Erika Nizborski; Renters Rising)



Democracia Popular en Acción y sus afiliados saben que la gente común tiene el poder de cambiar el mundo. Por eso, transformamos la política tradicional para forjar un gobierno y una sociedad representativa y multirracial donde todos prosperemos, sin excepciones. www.populardemocracyinaction.org



Renters Rising es una alianza nacional de inquilinos que trabajan para cambiar el equilibrio de poder entre los inquilinos y las corporaciones inmobiliarias para garantizar que los inquilinos puedan vivir con dignidad. www.renters-rising.org

CONTENIDOS

1. Resumen ejecutivo	1
2. Introducción: La vivienda como derecho humano	5
El presupuesto de vivienda de los Estados Unidos: Prioridades distorsionadas	7
3. ¿Qué es la vivienda social?	9
El camino para erradicar la carencia de vivienda en Finlandia	11
La vivienda social es rentable, equitativa y de interés público	12
Términos clave	14
4. Desinversión del gobierno de la vivienda pública en EE. UU.	15
5. Principios de la vivienda social	21
6. Componentes de un sistema de vivienda social robusto	22
Una vía a la vivienda desmercantilizada	22
• Crear bancos de tierras para el bien social	22
• Financiación socializada a través de bancos públicos y subvenciones	24
• Estrategias de adquisición para expandir la vivienda social mediante preservación y conversión	26
• Construcción socializada de viviendas	27
• Mantenimiento	27
Realización de los principios clave	28
• Escala	28
• Asequibilidad permanente y profunda	29
• Priorizar las comunidades de color y de bajos ingresos	30
• Control democrático de la comunidad	31

La vivienda social como piedra angular de la Vivienda como Derecho Humano	32
• Un enfoque de “Vivienda Primero” a la carencia de vivienda	32
• Control de alquileres y subvenciones para inquilinos	32
• Generación de riqueza comunitaria y cancelación de deuda	33
• Sindicatos de inquilinos reconocidos a nivel nacional y derechos de negociación colectiva	34

7. Cómo llegar hasta allí	35
----------------------------------	-----------

8. Conclusión	40
----------------------	-----------

9. Notas	42
-----------------	-----------

RESUMEN EJECUTIVO

El aumento de los alquileres y los costos de vivienda cada vez más inasequibles en Estados Unidos son notorios e infames—e impactan profundamente a millones de familias en todos los rincones del país. En la nación más rica del mundo hay más de medio millón de personas que no tienen hogar.¹ Incluso antes de la pandemia de COVID-19, más de 20 millones de familias inquilinas tenían que pagar alquileres inasequibles.² De hecho, un 30% de los inquilinos a nivel nacional solo pueden pagar alquileres de \$600 o menos por mes. Pero en los últimos 10 años, nuestras comunidades han perdido al menos 4 millones de viviendas profundamente asequibles, con precios en esta gama, debido a aumentos de alquiler, conversiones a otros usos y demoliciones.³ Nuestro país necesita producir viviendas asequibles más que nunca. En su lugar, una proporción creciente de la construcción son propiedades de alquiler de lujo, representando hasta un 80% de las nuevas viviendas en 2020.⁴

La raíz de nuestros problemas de vivienda se encuentra en el dominio corporativo de todos los aspectos de la financiación, producción y provisión de la vivienda—y su influencia en la formulación de las políticas de vivienda de nuestra nación. Las adquisiciones de bienes raíces por parte de las mayores corporaciones inmobiliarias, la inversión predatoria, y la especulación inmobiliaria no han hecho más que dispararse en la última década.⁵ Los propietarios y especuladores de Wall Street tienen en su mira a las comunidades de color de bajos ingresos, sometiéndolas en desproporción a desalojos, aumentos de alquileres y violaciones sanitarias.⁶ Y la industria inmobiliaria ha ejercido su influencia política para oponerse a las protecciones de inquilinos, promover la desregulación y destripar la vivienda pública.⁷ Aunque las personas que alquilan no han tenido suficiente poder político en nuestras instituciones gubernamentales para contrarrestar estas tendencias peligrosas, los inquilinos se están organizando cada vez más en todo el país para exigir un nuevo rumbo.



Ahora más que nunca, todos los niveles de gobierno deben actuar para producir la vivienda profunda y permanentemente asequible que necesitamos. Los responsables políticos deben despertar a la realidad de que el sector privado con fines de lucro es incapaz de crear viviendas profundamente asequibles a gran escala. No podemos seguir confiando en que la inmobiliaria con fines de lucro resuelva los problemas que de hecho produce. Sin una intervención decisiva, los daños devastadores de la especulación corporativa en nuestro mercado de la vivienda solo aumentarán. Pero no tiene por qué ser así.

La vivienda social es una opción pública de vivienda que es permanentemente asequible, protegida del mercado privado y es propiedad pública del gobierno bajo control democrático de la comunidad mediado por entidades sin fines de lucro. Por todo el mundo, los programas de vivienda social robustos han acabado efectivamente con la escasez de vivienda asequible; han aumentado la responsabilidad democrática y el acceso equitativo a la vivienda; y han sacado a poblaciones enteras de la pobreza para elevarlas a la prosperidad.⁸ Este informe recoge los principios y prácticas de políticas ejemplares de vivienda social, basándose en ejemplos del mundo real impactantes, efectivos y comprobados, con el fin de trazar un rumbo para garantizar la vivienda como derecho humano en los EE.UU.

El gobierno federal debe proporcionar \$1 billón en los próximos diez años para financiar la construcción de 12 millones de unidades nuevas de vivienda social y pública.⁹ La política de vivienda social en los Estados Unidos debe dar prioridad a las comunidades de color de bajos ingresos; estas comunidades cargan desproporcionadamente con los mayores costos relativos y tienen menos acceso a una vivienda de calidad.¹⁰ La vivienda pública en los Estados Unidos es una fuente crítica de vivienda profundamente asequible para las familias de bajos ingresos. Sin embargo, por decisiones políticas, nuestra vivienda pública ha sufrido una severa desinversión durante décadas, y sus residentes se enfrentan a la criminalización racista a la vigilancia y a la actividad policial excesiva.¹¹ En lugar de esto, el gobierno federal debe priorizar la expansión de la vivienda pública de calidad—bajo control democrático y gestión por sus residentes. Debe asignar al menos \$180 mil millones en un periodo de diez años para financiar completamente las reparaciones y modernizaciones en la vivienda pública existente, al tiempo que permita acceso a la vivienda subsidiada para las personas con antecedentes y sin consideración de su estado migratorio.¹² Debe poner fin a las políticas y prácticas que acosan a los residentes o que se sirven de la policía para facilitar el desalojo.

La vivienda social ofrece soluciones efectivas, probadas y duraderas que atacan de forma potente y transformadora las raíces de nuestra crisis de vivienda:

- **La producción de vivienda social es la solución a nuestra grave y creciente falta de viviendas profundamente asequibles.** Hay ejemplos que demuestran que la construcción de vivienda social dirigida por el gobierno ha logrado crear cantidades masivas de vivienda profundamente asequible, donde el sector privado falló.¹³ La financiación pública inicial para la construcción pública de vivienda social, bajo propiedad gubernamental o sin fines de lucro—y no las exenciones fiscales a promotores e inversionistas privados—será la única forma de producir la gran cantidad de viviendas asequibles necesarias.
- **La vivienda social aumenta el poder de los inquilinos, al crear la responsabilidad, transparencia y mayor democracia tan necesarias para nuestro mercado de la vivienda.** La organización de los inquilinos y la responsabilidad democrática deben estar en el centro de nuestra implementación de la vivienda social. Las políticas de vivienda social más efectivas promueven el poder de los inquilinos a base de involucrar a los residentes y miembros de la comunidad en todos los aspectos de la toma de decisiones. La vivienda social incluye mecanismos para que los sindicatos de inquilinos negocien colectivamente las condiciones de la vivienda. A diferencia de la vivienda en el sector privado, se puede construir, poseer, administrar y operar a

través de entidades que son democráticamente responsables ante el público, los residentes, y las comunidades marginadas. Cuando los inquilinos tienen una mayor influencia política, pueden promover políticas que protejan a todas las personas de la especulación y de las presiones e inestabilidad del mercado.

- **La vivienda social a gran escala es la forma de corregir la herencia dañina de las políticas de vivienda racistas de nuestro país y avanzar hacia la justicia racial.** La vivienda social como forma de redistribución de la riqueza puede promover la equidad racial. Se puede ubicar en vecindarios bien dotados de recursos para promover la desegregación y ampliar el acceso. En las comunidades de bajos ingresos, puede contrarrestar el desplazamiento y ayudar a construir la riqueza de la comunidad. Con estos fines, la vivienda social debe dar prioridad a asignar recursos a las comunidades de color de bajos ingresos y centrar a las comunidades marginadas en la toma de decisiones, para fomentar su autodeterminación política, ya que sabrán mejor que nadie cómo satisfacer sus necesidades.

Mediante la vivienda social, la política gubernamental debe contrarrestar el control actual de los inversionistas de Wall Street en la financiación de la vivienda. Como ya se indicó, estas inversiones aumentan los precios de la vivienda e incentivan los abusos predatorios contra los residentes. Las regulaciones deben desvincular los bienes inmobiliarios de los mercados financieros globales, apostando a cambio en las finanzas públicas que no estén subordinadas a la inversión con fines de lucro. El gobierno debe proporcionar subvenciones por adelantado, expandir la banca pública y utilizar los préstamos a bajo interés para favorecer la vivienda social.



Este informe presenta herramientas políticas específicas para implementar en cada etapa de nuestra producción de vivienda, para hacer realidad la promesa de la vivienda social. Hacemos hincapié en las políticas para la transparencia y la responsabilidad democrática, así como en las maneras de hacer que la vivienda social ofrezca soluciones para las personas de bajos ingresos y comunidades de color. Terminamos discutiendo iniciativas concretas que ya están en marcha y que los responsables de políticas pueden apoyar para avanzar hacia una vivienda social robusta.

Las transformaciones que proponemos requieren una inversión pública masiva y un cambio en las prioridades del gobierno: Redirigir los fondos que ahora reciben en subsidios las grandes corporaciones inmobiliarias y los multimillonarios, así como las instituciones que dañan y criminalizan a nuestras comunidades, hacia aumentar los recursos para viviendas permanentemente asequibles.

Pero los enormes beneficios sociales bien valen la pena. La construcción y el mantenimiento de viviendas sociales creará empleos sindicalizados. Al garantizar un hogar para todas las personas, la vivienda social generalizada ayudará a mejorar el logro educativo, el desarrollo de la fuerza laboral y la salud pública. Los ahorros que implica para sus residentes aumentarán la riqueza de la comunidad, impulsarán las economías locales y aumentarán la equidad racial y de género. Nuestro país tiene los recursos y todos los motivos para expandir la vivienda social como base para la prosperidad, el bienestar y el potencial humano en la comunidad.

Podemos acabar con la carencia de vivienda.

Podemos proporcionar viviendas asequibles para todos los que la necesiten.

Debemos proporcionar vivienda social para todos.



Un apartamento en Vainölä, un complejo de vivienda social para personas previamente sin vivienda en Espoo, Finlandia. (Foto: Vilja Pursiainen; Y-Foundation)

INTRODUCCIÓN: LA VIVIENDA COMO DERECHO HUMANO

La subida de los alquileres y la especulación inmobiliaria. Condominios vacíos mientras ancianos, niños y otras personas están sin hogar. Esto se ha convertido en algo característico de la vida en Estados Unidos. Sin embargo, la terrible carencia de vivienda que vemos en nuestras comunidades, nuestros onerosos costos de vivienda, y los tremendos daños de la inestabilidad de la vivienda para la salud, la educación y la seguridad financiera no solo son una vergonzosa tragedia humana, también son prevenibles e innecesarios.

En todo el mundo, desde hace décadas, hay una gran cantidad de ejemplos que demuestran que la vivienda social es una solución sensata, efectiva y comprobada a la escasez de vivienda y los costos descontrolados. Y las ciudades con los programas más robustos de vivienda social se consideran las más habitables del mundo gracias a su vivienda asequible y de alta calidad.¹⁴

Mientras que otros gobiernos y municipios han apostado por un camino de inversión pública significativa en la vivienda social y otras protecciones, en los Estados Unidos, nuestros gobiernos federal y estatales han hecho recortes agresivos en los fondos para la vivienda pública y subsidiada desde la década de 1970. Los funcionarios y los políticos han destruido viviendas asequibles de financiación y propiedad pública, confiando en que inversionistas y propietarios con fines de lucro administren nuestro sistema de vivienda. Además de eso, desde la década de 1980, el gobierno federal ha fomentado la especulación inmobiliaria y ha desregulado la banca.¹⁵ Sus políticas desencadenaron prácticas de prestamismo predatorio, impulsadas por inversionistas de Wall Street, contra nuestros hogares y vecindarios—precipitando la crisis de ejecuciones hipotecarias de 2008 que redujo la riqueza negra y de color por más de la mitad.¹⁶

En lugar de ayudar a los hogares que se enfrentan a una ejecución hipotecaria, la Administración Federal de Vivienda* (FHA) vendió las viviendas embargadas, a precios muy descontados, a las corporaciones inmobiliarias más grandes.¹⁷ Favoreció el ascenso de los propietarios depredadores de Wall Street de la actualidad, que concentran sus propiedades en comunidades negras y de color y someten a sus residentes desproporcionadamente a altas tasas de aumento de alquileres, desalojos, violaciones sanitarias, y el volteo de propiedades.¹⁸ Las corporaciones inmobiliarias han aumentado sus tenencias de edificios de todos los tamaños.¹⁹ Las 50 empresas más grandes de alquiler de apartamentos han ampliado constantemente el número de unidades que poseen.²⁰ Los inversionistas institucionales y las LLC, que a menudo ocultan a la corporación propietaria, poseen ya casi la mayoría de las unidades de alquiler en todo el país.²¹ Escondidos detrás de empresas fantasma y subsidiarias para disfrazar sus tenencias reales y evitar la responsabilidad, las corporaciones inmobiliarias tienen una influencia desmesurada en el aumento de los alquileres.²²

Los Ninquilinos de California piden un límite máximo de alquiler en todo el estado y protecciones de desalojo por causa justa, septiembre 2019. (Alliance of Californians for Community Empowerment)

* La agencia federal que interviene en los mercados hipotecarios. Aprueba a los prestamistas hipotecarios y asegura los préstamos otorgados por estos prestamistas.



Con la pandemia de COVID-19, las mayores corporaciones inmobiliarias y los especuladores de Wall Street han acumulado aún más propiedades, disfrutando de generosos subsidios del gobierno, mientras los inquilinos se enfrentan a grandes dificultades para conseguir asistencia.²³ Debido a que las políticas gubernamentales han vinculado los bienes raíces a los mercados financieros, la inversión volátil y especulativa en la vivienda sigue aumentando. En 2021, los inversionistas compraron una de cada siete casas vendidas en las áreas metropolitanas principales de todo el país, la mayor cantidad en más de dos décadas; estas compras se concentraron en vecindarios de mayoría negra.²⁴ El capital privado, un tipo de fondo de inversión de Wall Street, es la forma predominante de financiación detrás de las mayores corporaciones propietarias de edificios de apartamentos multifamiliares; los fondos de capital privado más agresivos buscan ganancias del 20% o más para sus inversionistas.²⁵ El dominio de las corporaciones en todos los aspectos de nuestro sistema de vivienda impulsa nuestros crecientes e inasequibles costos de vivienda. Mientras tanto, los inquilinos, y especialmente los inquilinos de color—por la explotación y desventaja institucionalizadas—carecen de protecciones y de poder político.

Nuestra nación se enfrenta a una escasez severa y duradera de vivienda asequible para quienes más la necesitan: Las familias de bajos ingresos. La falta de vivienda asequible disponible es más aguda para los inquilinos de bajos ingresos que necesitan viviendas de menor precio, pero la construcción a precio de mercado no remediará esta escasez. Desde el año 2000, la proporción de la construcción más cara, la vivienda de lujo, no ha hecho más que aumentar.²⁶

Los promotores e inversionistas con fines de lucro, que dominan nuestro mercado de la vivienda, no producen ni producirán la vivienda asequible que necesitamos. La producción de vivienda requiere inversiones sustanciales de capital inicial, por lo que, para recuperar y maximizar ganancias, la construcción con fines de lucro se orienta al mercado de lujo. Los datos muestran que esta tendencia se ha vuelto cada vez más extrema: Más que nunca, el sector con fines de lucro atiende a las personas de mayores ingresos, comercializando propiedades demasiado caras para el inquilino medio.²⁷ Estos alquileres de lujo no se “filtran” para hacerse asequibles para los hogares de ingresos moderados y bajos dentro de ningún marco de tiempo inmediato; si algunos realmente se deprecian, ese proceso tarda décadas.²⁸

Además, detrás de nuestra producción de vivienda desequilibrada, las promotoras responden cada vez más a especuladores que tratan la vivienda no como refugio de personas, sino como inversiones negociables—simplemente es riqueza con otra forma física, como las barras de oro. A menudo, los inversionistas ricos usan los edificios como refugios fiscales.²⁹ Y es de poca importancia para los grandes inversionistas si los edificios están vacíos y no se usan como viviendas sino como “cajas de seguridad en el cielo.”³⁰ De hecho, cuando las ganancias dependen del aumento del valor de las propiedades por la gentrificación, los edificios son más valiosos para los inversionistas *porque* se han vaciado de personas pobres. Las consecuencias se hacen sentir en toda la sociedad, cruzando líneas de raza, clase y género—pero la inversión inmobiliaria depredadora perjudica y ataca desproporcionadamente a las personas negras, latinas, indígenas, asiáticas e isleñas del Pacífico y de bajos ingresos, y particularmente a las mujeres de color.³¹

La especulación actual ya no solo se limita a comprar tierras y viviendas. Se gana aún más dinero especulando con novedosos y complejos productos financieros derivados de bienes raíces, en mercados financieros globales no regulados.³² El ritmo y el volumen de la especulación es más rápido y mayor que nunca, aumentando el precio de la vivienda a medida que los inversionistas con fines de lucro buscan oportunidades por todo el mundo.³³ La inversión especulativa destruye la vivienda asequible y también desvía un capital masivo que podría invertirse en su producción.³⁴

No tiene por qué ser así. Nuestra falta de vivienda asequible es un problema creado por funcionarios electos, la industria inmobiliaria y las corporaciones propietarias.

La solución es cambiar el papel y la responsabilidad del gobierno en el área de la vivienda. Como parte de este esfuerzo, debemos aumentar la voz y el poder de los inquilinos, y hacer frente a la injusticia económica, racial y de género tan arraigada en nuestros procesos de crear vivienda.

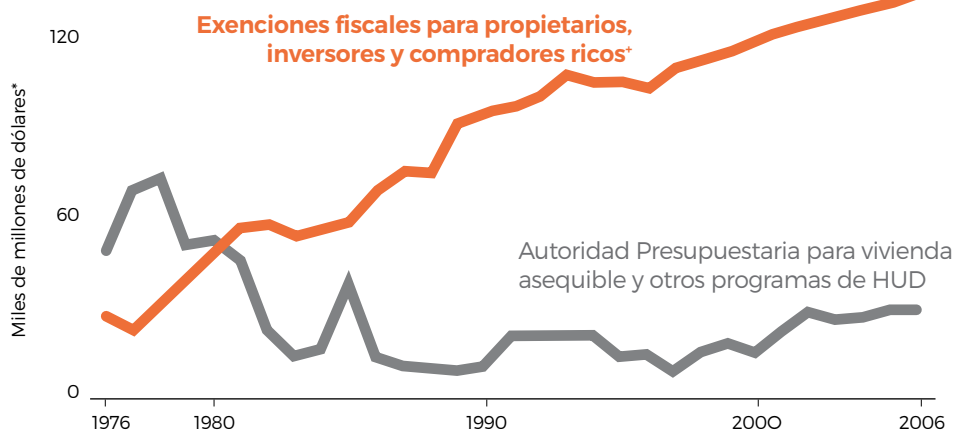
El presupuesto de vivienda de los Estados Unidos: Prioridades distorsionadas

El gobierno de los Estados Unidos gasta mucho más dinero cada año en subvenciones de viviendas para los ricos, un gasto de cientos de miles de millones, de lo que gasta en vivienda para personas de bajos ingresos. El gobierno federal entregó al menos \$470 mil millones a las corporaciones inmobiliarias más grandes en exenciones fiscales y obsequios recientes, incluyendo más de \$170 mil millones a través de la Ley CARES.³⁵ Se calcula que pierde hasta \$600 mil millones al año por las deducciones de impuestos de intereses hipotecarios que subsidian a los propietarios de viviendas más ricos—una cantidad casi 14 veces mayor que los \$43 mil millones que gastó en viviendas asequibles para inquilinos de bajos ingresos en el AF2019.³⁶

Además, la manera en que el gobierno gasta su presupuesto limitado para viviendas asequibles es ineficiente. La evidencia sugiere que el control público de la oferta de vivienda—mediante la inversión pública en la etapa de producción de vivienda y las estructuras de propiedad democráticas—es más eficaz para mejorar la asequibilidad, en comparación con proporcionar vales y subsidios para inquilinos después de que se complete la producción.³⁷ Pero la política actual favorece en gran medida la asistencia a los inquilinos para pagar el alquiler—a los propietarios con fines de lucro, *después* de que ya se hayan establecido los alquileres a precio de mercado, *en* edificios que se construyeron en un proceso dominado por entidades con fines de lucro, dejando prácticamente intactos los precios de la vivienda impulsados por la especulación y el desarrollo con fines de lucro.

Cuando el gobierno se abstiene de una intervención efectiva, los residentes comunes pagan por esta falta. Incluso antes de la pandemia, casi la mitad de los inquilinos estadounidenses estaban sobrecargados por los costos, obligados a pagar más del 30% de sus ingresos en alquiler.³⁸ La mayoría de los propietarios de viviendas de bajos ingresos en los Estados Unidos sufre de esta sobrecarga de costos.³⁹ En contraste, los residentes de países con vivienda social sólidas han disfrutado de una asequibilidad considerablemente mayor: En 1974, en el apogeo de la producción de vivienda social en Suecia y al completarse una campaña histórica que construyó 1 millón de viviendas públicas, las familias con hijos gastaron el 16% de sus ingresos en alquileres; mientras que en Viena, los alquileres medios en 2013 eran casi la mitad de los de otras ciudades europeas.⁴⁰

AUMENTO DEL GASTO FEDERAL EN VIVIENDA PARA LOS RICOS: Exenciones fiscales para propietarios de viviendas e inversores, 1976-2006



* Dólares constantes de 2001

† Incluye deducción de impuestos de intereses hipotecarios así como exenciones fiscales sobre la propiedad, ganancias de capital e inversiones.

Fuente: Cushing N. Dolbeare, "Changing Priorities: The Federal Budget and Housing Assistance, 1976-2002" (National Low-Income Housing Coalition, May 2001), 5. Los datos de 2001-2006 son cifras estimadas en el Presupuesto del Gobierno de los Estados Unidos.

Para crear un sistema de vivienda más equitativo, debemos expandir masivamente la vivienda social: Una opción pública de vivienda que sea permanentemente asequible, protegida del mercado privado y de propiedad pública o bajo el control democrático de la comunidad. Todos los niveles de gobierno deben crear medios públicos y sin fines de lucro de financiación, construcción, administración y propiedad de la vivienda para contrarrestar la especulación inmobiliaria—en lugar de utilizar nuestros fondos públicos para enriquecer a especuladores con fines de lucro, promotoras privadas y corporaciones inmobiliarias. La política gubernamental debe crear y mantener viviendas sociales mediante la creación y contratación de empleos sindicalizados. Y debemos asegurarnos de que los sistemas de responsabilidad democrática centren a las comunidades de color de bajos ingresos, los inquilinos, y los residentes más marginados en la toma de decisiones y el control de los recursos. La implementación de la vivienda social debe corregir la inequidad y la exclusión; los programas de vivienda social solo servirán realmente a los intereses de las comunidades marginadas si deben rendir cuentas a estas comunidades.⁴¹

Para garantizar que sea profundamente asequible para todos, la vivienda social debe priorizar primero las necesidades de los residentes de bajos ingresos y las comunidades de color—incluso cuando la intención sea alcanzar una escala que cubra a todas las personas necesitadas y más. Las unidades familiares de ingresos extremadamente bajos, especialmente los hogares negros, de color, indígenas e inmigrantes, son los más excluidos y tienen las opciones más limitadas en nuestro sistema de vivienda actual.⁴²

La vivienda pública—vivienda social de propiedad pública y asequible para los más pobres—es fundamental para garantizar que existan opciones de vivienda para los hogares de menores ingresos. El gobierno federal debe reparar, ecologizar y modernizar nuestro parque de vivienda pública existente. Debe llevar a cabo una expansión drástica de la vivienda pública con nuevas construcciones. Cuando se crean viviendas sociales que comienzan por priorizar a los más marginados, y se hace a gran escala, los impactos pueden repercutir en todo nuestro mercado de la vivienda. Sin embargo, debemos corregir la historia de negligencia racista y tratamiento punitivo en nuestro país de los residentes de vivienda pública.⁴³ Es fundamental que transformemos la vivienda pública en viviendas modernizadas y de alta calidad bajo una gestión democrática genuina por parte de los residentes.

Ya se están tomando medidas en esta dirección a nivel local, estatal y federal. Un proyecto de ley histórico, la Ley de Viviendas para Todos (Homes for All) presentado por la Rep. Ilhan Omar, asignaría \$1 billón a lo largo de 10 años para construir 12 millones de unidades nuevas de vivienda pública y social.⁴⁴ California tiene en consideración una medida presupuestaria a nivel estatal para financiar la preservación de edificios como vivienda social para hogares de ingresos bajos y moderados.⁴⁵ Aumentan por todo el país los sindicatos de inquilinos fuertes, los inquilinos y comunidades que exigen oportunidades de comprar viviendas de las corporaciones y la adquisición de edificios vacíos o de propiedad corporativa para transformarlos en vivienda permanentemente asequible.

Sobre la base de las campañas organizativas y políticas activas en el presente, este informe presenta nuestra visión de un sistema robusto de vivienda social. Examina la historia de la vivienda pública en los Estados Unidos para aprender de los fallos de nuestras políticas de vivienda y también de su potencial. A continuación, describimos los principios clave y los componentes que se deben implementar y los pasos que pueden tomar los responsables políticos para avanzar hacia la vivienda social, informándose de las lecciones y prácticas reales de todo el mundo.

Las transformaciones que imaginamos requerirán una redirección masiva y un aumento del gasto público para la inversión federal y local en viviendas permanente y profundamente asequibles. Los enormes beneficios y los retornos para nuestras comunidades bien valen la pena. Al garantizar que todas las personas tengan un hogar, la vivienda social generalizada traerá prosperidad a nuestras comunidades. La vivienda social fomenta los avances en equidad racial y de género, ahorro familiar, desarrollo de la fuerza laboral y de empleos sindicalizados, una vitalidad económica abarcadora, logro educativo, estabilidad y seguridad genuina, tranquilidad, salud y otros beneficios sociales invaluable que resultan de la realización de **la vivienda como derecho humano.**

¿QUÉ ES LA VIVIENDA SOCIAL?

La vivienda social es una opción pública de vivienda que es permanentemente asequible, protegida del mercado privado y bajo el control democrático de la comunidad. Puede ser propiedad de entidades públicas u organizaciones sin fines de lucro. Puede ser vivienda de inquilinos o de propietarios de viviendas que han formado cooperativas o que viven en fideicomisos de tierras comunitarias. La vivienda social incluye viviendas públicas para los residentes de ingresos más bajos y marginados, así como opciones asequibles para hogares de ingresos bajos y moderados.

Opción pública: Al igual que el seguro de salud universal, financiado por el gobierno a menudo se define como una “opción pública” que las personas pueden seleccionar dentro del mercado de seguros de salud más amplio, vemos la vivienda social como una opción pública que interviene en el mercado más general de la vivienda, para mejorar el acceso y la asequibilidad en general. Garantiza que la vivienda asequible y de calidad esté al alcance de las personas cuyos recursos no son suficientes para los altos precios del mercado privado o para quienes estos costos causan una presión excesiva, y garantiza que nadie quede sin vivienda.

Como organizaciones de justicia en la vivienda de todo Estados Unidos que organizan a residentes de bajos ingresos y comunidades de color, definimos la vivienda social de la siguiente manera:

- **Propiedad social:** La vivienda social es propiedad del público o está bajo el control democrático de la comunidad. Los propietarios pueden incluir entidades públicas como municipios, ciudades, condados, estados o el gobierno federal, así como organizaciones sin fines de lucro, como cooperativas y fideicomisos de tierras comunitarias.
- **Asequibilidad permanente:** La vivienda social se mantiene profundamente asequible durante toda la vida útil del edificio.
- **Desmercantilización permanente:** La vivienda social está protegida del mercado privado y se minimiza el papel de los inversionistas con fines de lucro. No se puede privatizar o transferir a la propiedad de una entidad con fines de lucro.
- **Financiación, producción y mantenimiento social:** La vivienda social se debe financiar mediante fondos públicos y entidades financieras sin fines de lucro. Se construye por empresas constructoras públicas o sin fines de lucro, empleando a trabajadores con sindicato y cooperativas de trabajadores. El mantenimiento se financia con fondos públicos, y lo llevan a cabo trabajadores sindicalizados del sector público.
- **Control democrático de la comunidad:** La vivienda social se desarrolla, posee, administra y opera a través de entidades que son democráticamente responsables ante el público, los residentes y las comunidades. Los residentes deben tener un papel directo en la gestión y la toma de decisiones. Debe haber sindicatos de inquilinos, juntas de alquiler y otras estructuras para garantizar la rendición de cuentas a los residentes de bajos ingresos.

Para garantizar que la vivienda social esté permanentemente protegida de las entidades con fines de lucro y los especuladores, muchos programas de vivienda social se esfuerzan por desmercantilizar completamente todos los aspectos de proteger la vivienda asequible—desde su financiación y creación, hasta su propiedad, gestión y mantenimiento.

La vivienda social funciona: Hay ejemplos de todo el mundo que muestran que los gobiernos han resuelto con éxito la escasez masiva de vivienda y las crisis de asequibilidad mediante la ampliación de la vivienda social. La vivienda social es la base de los esfuerzos efectivos para reducir la carencia de vivienda a gran escala. Es la solución a la tibia e insuficiente producción de viviendas asequibles. Puede ayudar a rectificar las desigualdades raciales persistentes, así como a hacer nuestro parque de viviendas más sostenible y ecológico. Es rentable y evita que el dinero público para la vivienda acabe en los bolsillos de las élites adineradas.

El camino para erradicar la carencia de vivienda en Finlandia

Finlandia es el único país de la Unión Europea donde la carencia de vivienda está disminuyendo.⁴⁶ Ha registrado disminuciones constantes en la carencia de vivienda desde 1987, cuando comenzó a registrar estos datos.⁴⁷ Esto se debe no solo a su reconocida política de “Vivienda Primero” para personas sin techo, que brinda un apartamento y consejería a las personas tan pronto como los necesiten, sin ningún requisito previo (ver p. 32). Finlandia tiene también un programa de vivienda social robusto que garantiza la disponibilidad de viviendas asequibles a las que pueden acceder.⁴⁸

La mayor parte de la tierra en Helsinki, Finlandia, es propiedad del gobierno municipal.⁴⁹ Arrienda estos terrenos para construir viviendas sociales.⁵⁰ Las unidades de vivienda social representan aproximadamente el 16% del parque total de viviendas de Finlandia, y Helsinki cuenta con 50.000 unidades de vivienda de propiedad municipal.⁵¹ En contraste, Detroit y Portland, que son ciudades de tamaño comparable, tienen solo 3.700 y 450 unidades de vivienda pública respectivamente.⁵²

Finlandia está intensificando sus esfuerzos para construir aún más vivienda social, que constituyó el 22% de todas las edificaciones residenciales terminadas en 2017, sumando 9.000 viviendas.⁵³ El municipio de Helsinki tiene su propia empresa de construcción.⁵⁴

Colectivamente, los gobiernos locales—y no las entidades sin fines de lucro—son el mayor propietario y proveedor de vivienda social en Finlandia.⁵⁵ Se da acceso prioritario a los solicitantes sin hogar o con necesidades urgentes de vivienda; pero los residentes pueden permanecer en viviendas sociales aunque cambien sus circunstancias económicas con el paso del tiempo.⁵⁶

Un banco público, Munifin, es el inversionista principal en vivienda social y concede préstamos para la construcción de vivienda.⁵⁷ Munifin es propiedad de los gobiernos estatal y municipales, y también es el fondo de pensiones del sector público de Finlandia.⁵⁸ La agencia estatal de la vivienda social, el Centro de Financiación y Promoción de la Vivienda de Finlandia (ARA), también proporciona apoyo financiero para la vivienda social mediante la provisión de garantías de préstamos, subsidios de intereses y subvenciones para mejoras energéticas.⁵⁹

Para contrarrestar la segregación basada en la clases, Helsinki mantiene una combinación estricta de viviendas en cada nuevo distrito, del 25% de vivienda social, 30% de compra subsidiada, y 45% del sector privado.⁶⁰ Invierte en prevenir la carencia de vivienda con protecciones para inquilinos y medidas contra el desalojo.⁶¹ Finlandia también mantiene redes de seguridad como la asistencia social y los subsidios de vivienda para inquilinos, mientras que la atención médica es gratuita o asequible para todos.

La Constitución Finlandesa incluye el derecho a la vivienda y a la atención sanitaria. Además, con frecuencia la vivienda social es de alta calidad. Muchos apartamentos para los beneficiarios de “Vivienda Primero” son de 1 o 2 dormitorios, con comodidades como balcones privados, una sala de gimnasio y un sauna.⁶² Sin embargo, el costo del programa es rentable: Un estudio halló que proporcionar vivienda a una persona sin techo ahorra €15.000 al año, debido a la disminución de gastos en atención médica de emergencia y aplicación de la ley.⁶³

Un apartamento en Vainölä, un complejo de vivienda social para personas previamente sin vivienda en Espoo, Finlandia. (Foto: Vilja Pursiainen; Y-Foundation)



VIVIENDA SOCIAL:

Por un fin a la carencia de vivienda en Finlandia

Finlandia es el único país de la Unión Europea donde está **DISMINUYENDO LA CARENCIA DE VIVIENDA**.
Planea acabar con la carencia de hogar en 2027.

Asistencia social y de alquileres

Vivienda Primero: Las personas sin hogar reciben apartamentos y consejería, sin condiciones previas

Protecciones para inquilinos

VIVIENDA SOCIAL: es el 16% de la vivienda en Finlandia y está aumentando

Un banco público financia la mayor parte de la creación de vivienda social. La agencia de vivienda social de Finlandia ayuda con garantías de préstamos, subsidios de interés y subvenciones.

El gobierno es propietario de la mayor parte del terreno en Helsinki, que arrienda para el desarrollo de vivienda social.

Una empresa constructora pública construye la vivienda social.

El gobierno local es propietario de la mayoría de la vivienda social.

Derecho Constitucional a la Vivienda

Fuentes: Jon Henley, "It's a Miracle: Helsinki's Radical Solution to Homelessness," The Guardian, June 3, 2019, sec. US news, www.theguardian.com/cities/2019/jun/03/its-a-miracle-helsinki-radical-solution-to-homelessness; Juha Kaakinen and Saija Turunen, "Finnish but Not yet Finished—Successes and Challenges of Housing First in Finland," European Journal of Homelessness 15, no. 3 (2021): 81-2; Y-Foundation, A Home of Your Own: Housing First and Ending Homelessness in Finland, 10-12; Lawson and Hannu Ruonavaara, "Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review" (SmartLand, 2020), 32-3, <https://smartland.fi/wp-content/uploads/Land-policy-for-affordable-and-inclusive-housing-an-international-review.pdf>; Julie Lawson, Hal Pawson, et al., "Social Housing as Infrastructure: An Investment Pathway," SSRN Scholarly Paper (Rochester, NY: Social Science Research Network, November 15, 2018), 50, <https://papers.ssrn.com/abstract=3284910>; Peter Gowan and Ryan Cooper, "Social Housing in the United States" (People's Policy Project, 2018), www.peoplespolicyproject.org/wp-content/uploads/2018/04/SocialHousing.pdf

La vivienda social es rentable, equitativa y de interés público

Crear la vivienda profundamente asequible tan necesaria en los Estados Unidos requerirá una inversión pública significativa. Si bien esta financiación pública directa requiere un aporte de capital inicial, a fin de cuentas, es más rentable que nuestro modelo actual para financiar la vivienda asequible. Y desde el punto de vista del interés público y la justicia social, es mucho más equitativo y redistributivo.

La inversión gubernamental beneficia a los residentes y reduce los costos de vivienda. En pocas palabras, cuando se elimina la especulación de la provisión de vivienda, los ahorros se transmiten a los residentes, que ya no tienen que pagar las ganancias excesivas de propietarios, promotores, inversionistas y empresas de construcción, además de los costos reales de tierra, materiales y mano de obra.⁶⁴ Si el gobierno ejerce sus poderes de supervisión y regulación para implementar las herramientas descritas en este informe, también está en buena posición para articular las economías de escala, el acceso a los recursos públicos, mecanismos de fijación de precios, y más para reducir los costos de la vivienda. Y mientras que la construcción privada se frena con las recesiones, la construcción pública puede seguir proporcionando empleos y viviendas en tiempos difíciles.⁶⁵

La vivienda social corta un círculo vicioso de aumento de alquileres que otros subsidios pueden fomentar inadvertidamente. El dinero público que se paga a los propietarios privados en forma de incentivos fiscales, subsidios operativos y asistencia para el alquiler puede alimentar la inflación de los precios de la vivienda, la especulación, y los aumentos de alquileres: Ese dinero simplemente se destina a pagar a los propietarios con fines de lucro que siguen aumentando los alquileres, en vez de frenar y limitar los precios de la vivienda. Históricamente, cuando los países privatizan la vivienda social y aumentan la dependencia de pagos de asistencia para el alquiler, sus gastos en asistencia para el alquiler aumentan—pero sin estabilizar la asequibilidad de la vivienda.⁶⁶ Los precios de la vivienda y los alquileres solo se han hecho cada vez más inasequibles a medida que los propietarios corporativos prosperan. En contraste, los programas generalizados de vivienda social moderan la inflación de precios.⁶⁷

La vivienda social garantiza que los recursos se inviertan en soluciones duraderas. Los créditos fiscales y subsidios para propietarios privados—como los que ofrece el vehículo principal del gobierno para crear vivienda asequible, el programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (Low-Income Housing Tax Credit o LIHTC)—son gastos recurrentes para el público que no crean valor permanente ni una cartera permanente de vivienda social.⁶⁸ Pero la inversión pública directa en viviendas de propiedad pública crea una asequibilidad duradera, ya que las restricciones de asequibilidad no expirarán.

La financiación pública inicial crea una asequibilidad más profunda. Algunos modelos de vivienda social se basan en un marco de ingresos mixtos que es neutral en el balance de ingresos: Los inquilinos de ingresos más altos pagan alquileres más altos que subsidian las unidades para los inquilinos de bajos ingresos, a quienes se cobran alquileres más bajos. Pero los modelos de ingresos mixtos que se apoyan en los subsidios cruzados tienden a ser menos profundamente asequibles.⁶⁹ No existe la expectativa de que los servicios humanos esenciales como la educación pública y la salud deban generar excedentes o a recuperar costos. Tampoco debería hacerlo la vivienda asequible.

Alojar a las personas sin hogar es humano, efectivo y ahorra recursos públicos que se pueden utilizar para otros servicios críticos. Hay numerosos estudios que muestran que prevenir la carencia de vivienda proporcionando viviendas sociales asequibles ahorra más dinero público que los costos públicos de la carencia de vivienda. En los últimos diez años, Finlandia ha gastado €270 millones en la construcción, compra y renovación de viviendas como parte de su programa “Vivienda Primero”. Esta cantidad es mucho menor que el costo de la carencia de vivienda en los sistemas de salud, policial y judicial, y es realmente efectivo para poner fin a la carencia de vivienda.⁷⁰

La vivienda social tiene beneficios económicos de gran alcance, que repercuten en toda la sociedad. Su construcción y mantenimiento pueden crear puestos de trabajo sindicalizados. La vivienda estable contribuye al logro educativo, desarrollo de la fuerza laboral y mejoras en la salud pública.⁷¹ Los ahorros para los residentes gracias a los costos de vivienda asequible impulsarán las economías locales y reducirán la inequidad racial. Cuando los hogares de bajos ingresos obtienen más ingresos, es más probable que gasten esos fondos adicionales en sus necesidades que los hogares ricos, y esto puede crear actividad en el comercio y empleo local, y en los ingresos fiscales.⁷² El dinero obtenido de los alquileres no se destinaría a beneficiar a los accionistas ni a los ricos ubicados fuera de la comunidad, ni se invertiría en la especulación inmobiliaria, sino que se reinvertiría en mantener viviendas permanentemente asequibles para el bien público.⁷³



TÉRMINOS CLAVE

Desmercantilizar: Proporcionar o distribuir un recurso, bien o servicio para responder a la necesidad humana en lugar de su rentabilidad. Crear un sistema donde el acceso se base en la necesidad, no en el lucro. Garantizar el acceso público común a los recursos vitales, en vez de que estos estén bajo el control de agentes con fines de lucro que limitan o dirigen la disponibilidad para obtener ganancias. La desmercantilización reconoce la posibilidad de que los mercados no satisfagan las necesidades humanas, porque la gente con poder y las transacciones con fines de lucro excluyen a las personas que no pueden pagar un bien o servicio, o a las que sufren discriminación o prejuicio institucionalizado.

Especulación: Apostar si el valor de un bien aumentará en un momento futuro. El proceso de compra de tierras, vivienda, o productos financieros derivados de bienes inmobiliarios—con la intención de tratarlos como un vehículo de inversión cuyo valor aumentará incluso sin más esfuerzo productivo.⁷⁴ Estas estrategias de inversión—que incluyen todo tipo de actividad, desde la reventa propiedades hasta la inversión directa depredadora, al comercio de productos financieros opacos basados en valores hipotecarios o de alquiler—a menudo operan a escala global y actúan en contra de la asequibilidad y estabilidad de la vivienda local.

“Socializar” o hacer “social”: Aumentar la seguridad social, haciendo que la producción, distribución e intercambio de un recurso o servicio vital sea propiedad y esté bajo regulación de, por y para la comunidad, el público o el interés público. Esto es en contraste a estar bajo el control de un puñado limitado y exclusivo de entidades con fines de lucro. Los ejemplos de recursos socializados incluyen la educación pública, la Seguridad Social, el servicio postal y más.

Economía solidaria: Una economía organizada en base de la propiedad democrática y el control de los recursos vitales para garantizar que se satisfagan las necesidades humanas de todos—en lugar de organizarse principalmente de acuerdo con el impulso de las entidades privadas para obtener ganancias. La economía solidaria incluye viviendas sociales, cooperativas de vivienda y fideicomisos de tierras comunitarias, así como cooperativas de trabajo, cooperativas de compra, bancos públicos y más.

Creación de riqueza comunitaria: Un enfoque al desarrollo comunitario que prioriza la prosperidad económica en común, la equidad racial y la sostenibilidad ecológica, a base de minimizar la extracción de recursos de las comunidades para beneficio de las élites ricas. En contraste, mantiene la riqueza en manos de los residentes locales y los grupos marginados mediante la propiedad, la toma de decisiones y el control democráticos.⁷⁵ Incluye expandir la economía solidaria y cambiar los sistemas para redirigir la riqueza a las economías locales.

Cooperativa: Un grupo en el que los miembros cooperan para comprar, poseer, producir, distribuir o intercambiar un recurso o servicio, de modo que al unirse aumentan el acceso y la asequibilidad, al tiempo que comparten beneficios y retornos democráticamente. En las cooperativas de vivienda, los inquilinos poseen la propiedad en común y preservan la asequibilidad al limitar los alquileres, así como la cantidad por la que se puede revender la propiedad.

Fideicomiso de tierras comunitarias—FTC (Community land trust o CLT): Una organización comunitaria sin fines de lucro propietaria de tierras en nombre de una comunidad y que las protege de las presiones del mercado, a menudo para proporcionar asequibilidad de vivienda a largo plazo y desarrollo sostenible. Para asegurar la administración comunitaria de la tierra, los FTC pueden ser gobernados por juntas electas compuestas por residentes de FTC, miembros de la comunidad y representantes del sector público o sin fines de lucro. Los FTC separan la propiedad de la tierra de la propiedad de los inmuebles que se edifican sobre esa tierra, pero también imponen restricciones de asequibilidad a esta última. Mientras que un FTC mantiene propiedad de la tierra a perpetuidad para retirarla del mercado, por ejemplo, puede arrendar la tierra a bajo costo y a largo plazo a los propietarios de viviendas, posibilitando tenencia de vivienda estable y asequible. Los propietarios de viviendas acumulan riqueza sobre una base de capital compartido o capital limitado, pero tienen restricciones en cuanto a la cantidad de ganancias por las que pueden revender sus casas, para que la vivienda permanezca asequible. Los FTC también albergan cooperativas de capital limitado y propiedades de alquiler asequibles, así como jardines comunitarios, centros infantiles, espacio de oficinas para organizaciones sin fines de lucro y más.⁷⁶

Sindicato de inquilinos: Una organización dirigida por inquilinos de, por y para inquilinos, con la misión de luchar por sus intereses y derechos colectivos, mejorar las condiciones de vivienda, desarrollar el poder de inquilinos, y abogar por cambios de políticas favorables para los inquilinos. Los miembros de un sindicato de inquilinos pueden tener en común el mismo propietario y edificio, o tener diferentes propietarios y edificios pero trabajar en solidaridad en todo su vecindario, ciudad o área geográfica. Los sindicatos de inquilinos también crean infraestructura para organizarse más allá de los límites geográficos. Son fundamentales para detener el desplazamiento y hacer cumplir las protecciones de los inquilinos.⁷⁷

Junta de alquiler: Una entidad gubernamental que administra, supervisa y hace cumplir las regulaciones de control de alquileres. La junta de alquiler puede tener la autoridad para emitir y dictar decisiones sobre audiencias de arbitraje de alquiler, mediaciones e investigaciones, así como para recibir las quejas de inquilinos y propietarios. Las juntas de alquiler pueden conformarse de comisionados electos e incluir a representantes de inquilinos.⁷⁸

DESINVERSIÓN DEL GOBIERNO DE LA VIVIENDA PÚBLICA EN EE. UU.

La vivienda pública es la forma principal de vivienda social en los Estados Unidos y ha sido una piedra angular de la política de vivienda desde la década de 1930.⁷⁹ La vivienda pública de propiedad del gobierno es un recurso crítico de vivienda profundamente asequible para los hogares con ingresos más bajos. Hoy en día, hay 1,2 millones de familias en todo el país que viven en viviendas públicas.⁸⁰

Pero como resultado directo de la política gubernamental, la vivienda pública ha sufrido décadas de desinversión y gran parte está en mal estado extremo. Sus residentes son criminalizados y vigilados en exceso. A menudo sufren un trato hostil administrativo y tienen poca voz sobre las condiciones de vida, a pesar de haber regulaciones que requieren estructuras para la participación y el aporte de los residentes.⁸¹ Antes de trazar un curso para una vivienda social robusta en EE. UU., debemos considerar tanto el potencial de la vivienda pública como las razones de sus fallos.

El estado actual de nuestra vivienda pública tiene sus raíces en la historia estadounidense de políticas de vivienda racistas. Durante la Primera Guerra Mundial y la Segunda Guerra Mundial, el gobierno federal construyó viviendas públicas como medida temporal para los trabajadores de guerra y sus familias. Las primeras viviendas públicas favorecieron a los hogares blancos, así como a las familias de clase media baja, en lugar de a los pobres.⁸² Por lo general, excluía a las personas negras y, si no, ejercía segregación racial. Como parte del Nuevo Trato, la Ley de Vivienda de 1937 permitió la construcción de más vivienda pública, pero la vinculó a la eliminación de las viviendas existentes de las personas de bajos ingresos.⁸³ Esta misma construcción de vivienda pública a menudo resultó específicamente en la demolición de las casas de los residentes negros y de vecindarios integrados, e intensificó sistemáticamente la segregación; muchas de las familias negras desplazadas no calificaban para una vivienda pública y fueron aún más relegadas al gueto.⁸⁴ Como resultado de la reivindicación de la gente negra organizada, las autoridades de vivienda relajarían más tarde las limitaciones contra las personas de color en la vivienda pública. Pero las unidades segregadas para residentes negros estaban mal construidas y eran menos duraderas en comparación con las de los residentes blancos, que podían ser de alta calidad.⁸⁵



Izquierda: Avalon Gardens, un proyecto de vivienda pública en Los Ángeles que era 99% blanco y 0% negro en 1944. Derecha: Western Terrace, un proyecto de vivienda pública para trabajadores de producción de guerra, también en Los Ángeles, era 26% negro y 65% blanco en 1945. Fuente: Don Parson y Kevin Starr, *Making a Better World: Public Housing, the Red Scare, and the Direction of Modern Los Angeles*, University of Minnesota Press, 2005, 70-1. (Louis C. Stoumen & Esther Mipaas, Housing Authority Photo Collection, Los Angeles Public Library)

Después de la Segunda Guerra Mundial, la industria inmobiliaria libró una gran batalla contra la vivienda pública y llevó a cabo una campaña por su demolición. Como resultado de esta oposición organizada, en la década de 1950 muchas localidades abandonaron planes de construir más unidades de vivienda pública y algunas demolieron complejos ocupados principalmente por residentes negros.⁸⁶ En todo el país, los intereses inmobiliarios y las comunidades blancas de clase media se movilaron, a veces con violencia, para prohibir la construcción de viviendas públicas en sus áreas y concentrar los proyectos de vivienda pública en los barrios pobres de color.⁸⁷ Al mismo tiempo, la política federal de vivienda dio preferencia a la adquisición de propiedad de viviendas y a las familias blancas, con grandes subsidios para mudarse a los suburbios—vecindarios exclusivamente blancos por las restricciones raciales de los acuerdos suscritos por el gobierno, que prohibían que una persona negra comprase una casa en estos vecindarios.⁸⁸

Los gobiernos federal y estatales han desinvertido cada vez más de la vivienda pública, al mismo tiempo que ha cambiado su demografía racial. A medida que las familias blancas pudieron beneficiarse de las políticas gubernamentales que les permitieron hacerse propietarios de viviendas, abandonaron la vivienda pública; mientras tanto, debido a la falta de otras opciones de vivienda, así como a las demoliciones de “renovación urbana”, la mayoría de los solicitantes de vivienda pública después de la Segunda Guerra Mundial eran negros.⁸⁹ Para proteger la industria inmobiliaria, las reformas federales bajaron los límites de ingresos, y las autoridades de vivienda desalojaron a familias blancas cuando sus ingresos superaban estos límites.⁹⁰ En la década de 1960, los residentes de viviendas públicas eran desproporcionadamente negros. Los ingresos medios en la vivienda pública se han desplomado, del 57% del ingreso medio nacional en 1950, al 29% en 1970, y al 17% en la década de 1990.⁹¹

Desde su inicio, la vivienda pública en los Estados Unidos sufrió limitaciones por las medidas de control de costos en la Ley de Vivienda de 1937, que limitaban el costo de construcción por unidad. Estos límites resultaron en atajos en su construcción, como el uso de materiales de mala calidad y rascacielos con ascensores que solo paraban cada dos pisos. Aunque esto redujo los gastos iniciales, la mala construcción y el mal diseño también causaron altos costos operativos a largo plazo y el deterioro rápido de los edificios. Además de esto, la ley de 1937 no asignó fondos para el mantenimiento, dependiendo en su lugar del ingreso de alquileres para cubrir estos costos. Según bajaron los ingresos de los residentes, disminuyeron los fondos para reparaciones, y al mismo tiempo los responsables del gobierno no asignaron fondos suficientes para el mantenimiento.⁹²



Los Inquilinos de California piden un límite máximo de alquiler en todo el estado y protecciones de desalojo por causa justa, septiembre 2019. (Alliance of Californians for Community Empowerment)

A partir de la década de 1970, el gobierno utilizó las condiciones decrepitas y los atrasos en hacer reparaciones para justificar la privatización y destrucción de viviendas públicas. En la década de 1980, junto con otros retrocesos en el bienestar social en general, la administración Reagan recortó más del 80% de los fondos para viviendas subsidiadas, haciendo que se disparase la carencia de vivienda.⁹³ En 1998, la Enmienda Federal Faircloth congeló el número de unidades de vivienda pública a los niveles de 1999. Los fondos para nuevas viviendas públicas a través del Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), excluyendo programas de reurbanización de ingresos mixtos como HOPE VI, se han mantenido en cero desde 1996.⁹⁴ En cambio, la política del gobierno ha cambiado hacia el subsidio de propietarios privados con fines de lucro para proporcionar vivienda asequible, como mediante el uso de vales de Sección 8, creados en 1983, y el programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC), establecido en 1986.⁹⁵ En 1992, HUD inauguró el programa HOPE VI, que causa la demolición de viviendas públicas en favor de construir proyectos de ingresos mixtos. En todo el país, sin embargo, se destruyeron más unidades de las que se crearon, desplazando a residentes.⁹⁶

La “Guerra contra las Drogas” desde la década de 1980 -y después- ha influido en la política de vivienda pública, expandiendo los mecanismos que culpabilizan y criminalizan a los residentes de color.⁹⁷ Según las leyes federales de “una sola ofensa” (one-strike) las autoridades de vivienda pueden desalojar a los residentes de viviendas públicas si una “persona asociada” con un hogar se involucra en actividades delictivas en las instalaciones, o en conducta relacionada con las drogas en cualquier lugar. En 2002, la Corte Suprema de los Estados Unidos confirmó el desalojo de personas de la tercera edad por parte de la Autoridad de Vivienda de Oakland porque haber hallado a un pariente o cuidador suyo con drogas en su posesión. El tribunal dictó que se puede desalojar a los inquilinos incluso si no saben acerca de la actividad de drogas.⁹⁸ La policía somete a los residentes de viviendas públicas a la violencia y el terror, y se coordina con las autoridades de vivienda para facilitar los desalojos.⁹⁹

Los residentes de vivienda pública se han defendido organizándose contra los aumentos de alquiler, los desalojos arbitrarios, el mal mantenimiento, la hostilidad de la administración y más. A finales de las décadas de 1960 y 1970, las huelgas de alquiler lograron hacer retroceder los aumentos de alquiler, y ganaron pequeñas asignaciones de fondos para reparaciones.¹⁰⁰ Gracias a sus protestas organizadas, los residentes ganaron el derecho a participar en las decisiones de gestión local.¹⁰¹ A partir de 1970, el gobierno federal requirió que las autoridades de vivienda crearan pautas para la participación de los residentes o perderían fondos federales para la modernización.¹⁰² Las autoridades de vivienda locales establecieron consejos de inquilinos elegidos democráticamente y otras vías para la representación de los inquilinos en la toma de decisiones.¹⁰³ Desde la década de 1980, HUD ha asignado fondos para el compromiso y la participación de los residentes.¹⁰⁴ En respuesta a la reivindicación, en 2002 HUD también adoptó regulaciones para los edificios subsidiados por HUD que no son vivienda pública.¹⁰⁵ Las regulaciones de HUD requieren que las autoridades de vivienda pública reconozcan a los consejos de residentes con voz en asuntos de operaciones.¹⁰⁶ Aunque a menudo las asociaciones de residentes están inactivas o carecen de independencia política de la administración, ofrecen vías por las cuales los inquilinos pueden potencialmente presionar en pro de mayor responsabilidad democrática.

En el futuro, debemos aprender de cómo la vivienda pública ha sido obstaculizada por las políticas racistas y los retrocesos impulsados por la industria inmobiliaria. La vivienda pública debe ser vivienda de calidad, construida para que perdure, con líneas de financiación a largo plazo. Debe ser profundamente asequible y habitable. Se debe construir en vecindarios bien dotados de recursos para romper la segregación y la exclusión.

Para rectificar las disparidades raciales y el legado de políticas de vivienda racistas en los Estados Unidos, la política gubernamental debe cambiar drásticamente y marcar el comienzo de un nuevo marco de política de vivienda: Una política que priorice una vivienda social responsable ante, al servicio de, y redistribuya generosamente la riqueza a comunidades de color de bajos ingresos. Para este fin, debemos expandir y activar estructuras significativas de poder y gobernanza de inquilinos. Las siguientes secciones establecen los principios y componentes de una visión y un camino para nuestro sistema de vivienda orientado a lograr todas estas cosas.

Una cronología de recortes en la vivienda pública



La Ley Federal de Vivienda (Federal Housing Act)

autoriza la construcción de viviendas públicas, pero con límites en el costo de construcción por unidad y sin asignar fondos para el mantenimiento. La vivienda pública excluye a los hogares pobres y está segregada racialmente, con unidades de baja calidad para los residentes negros.

Nixon impone una moratoria en todos los programas de vivienda pública. El Congreso establece el programa de **Sección 8 Basada en Proyectos**, que abandona la tenencia de vivienda pública por el gobierno y depende de los propietarios y constructores privados.

Reagan recortó más del 80% de los fondos para viviendas subsidiadas, haciendo dispararse la carencia de vivienda.¹⁰⁸ De 1978 a 1983, el presupuesto de HUD se reduce de \$83 mil millones a \$18 mil millones.¹⁰⁹

El Congreso crea el programa de **Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (Low-Income Housing Tax Credit o LIHTC)** (ver p. 20).

Comienza **el programa HOPE VI**. Causa la demolición de decenas de miles de unidades de vivienda pública, reemplazando solo la mitad.¹¹¹ Entre 1995 y 2011, HUD dismantla 290.588 unidades de vivienda pública y 360.000 unidades de Sección 8.¹¹²

La Enmienda Federal Faircloth congela el número de unidades de vivienda pública a los niveles de 1999.

1937

1950s

1974

1976

1980s

1983

1986

1988

1992

1996

1998

2012

Huida blanca a los suburbios. Los residentes de viviendas públicas son cada vez más negros y de ingresos extremadamente bajos.

Se alcanza el nivel máximo en la prestación de asistencia federal de vivienda.¹⁰⁷

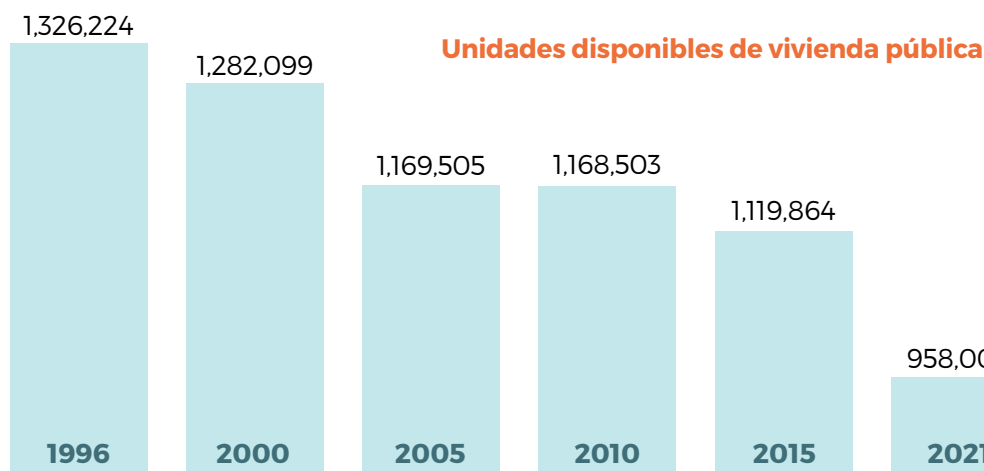
El Congreso crea **los vales de Sección 8**, que subsidian a los inquilinos de ingresos muy bajos para que alquilen vivienda de propietarios privados en el mercado de alquiler. Muchos vales quedan sin usarse cada año porque los propietarios se niegan a aceptar inquilinos de Sección 8.¹¹⁰

La Ley Federal contra el Abuso de Drogas (Anti-Drug Abuse Act) impone reglas de una sola ofensa ("one strike") a los residentes de viviendas públicas, que autorizan su desalojo si alguna "persona asociada" se involucra en conducta relacionada con drogas.

Los fondos de HUD para nuevas viviendas públicas se han mantenido a cero desde 1996.

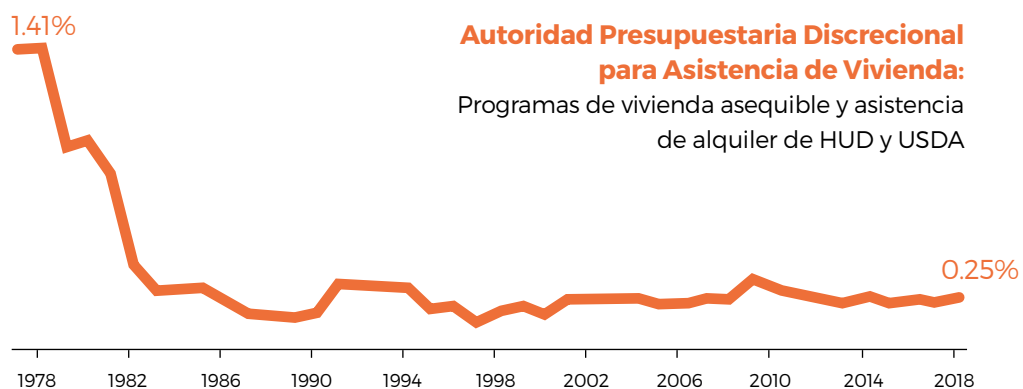
Comienza el programa de **Demostración de Asistencia para el Alquiler (Rental Assistance Demonstration o RAD)**, que privatiza la vivienda pública.¹¹³

La reducción del parque de viviendas públicas en Estados Unidos, 1996-2021



Fuentes: Center on Budget and Policy Priorities, "Policy Basics: Public Housing," Center on Budget and Policy Priorities, June 16, 2021, www.cbpp.org/research/public-housing; A Picture of Subsidized Households (HUD).

Disminución de las asignaciones federales para vivienda asequible, como porcentaje del PIB, desde la década de 1970



Fuente: OMB Historical Tables 5.1 (Budget Authority by Function and Subfunction) and 10.1 (Gross Domestic Product and Deflators Used in Historical Tables: 1940-2024).

¿Qué hay de malo en el programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos? (Low-Income Housing Tax Credit o LIHTC)

Creado en 1986, el programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) ha crecido hasta superar la vivienda pública como vehículo principal del gobierno de EE. UU. para la producción de viviendas de alquiler para personas de bajos ingresos. LIHTC intenta incentivar la construcción de viviendas asequibles ofreciendo a las constructoras un crédito fiscal de 10 años. Las restricciones de asequibilidad que exige expiran después de 30 años (mientras que para las propiedades LIHTC edificadas antes de 1990, las restricciones expiraron en solo 15 años).¹¹⁴ Las restricciones de asequibilidad en la vivienda LIHTC son menos estrictas que las de la vivienda pública o la Sección 8 Basada en Proyectos.

En efecto, LIHTC ofrece a los inversionistas con fines de lucro una exención fiscal por invertir en viviendas de bajos ingresos. Esta exención de impuestos a menudo termina beneficiando a los inversionistas con fines de lucro, sin crear una verdadera asequibilidad que satisfaga las necesidades de los inquilinos de bajos ingresos. Los datos a nivel nacional sugieren que menos de la mitad de los inquilinos en LIHTC son hogares de ingresos extremadamente bajos. Por lo general, las personas con ingresos extremadamente bajos solo logran pagar sus alquileres de LIHTC al usar también otras asistencias federales de alquiler, como los vales de Sección 8.¹¹⁵

LIHTC no es un método económicamente eficiente de producir viviendas asequibles.¹¹⁶ Incluso cuando las constructoras son sin fines de lucro, LIHTC les obliga a buscar inversiones privadas con fines de lucro para hacer frente a los costos de construcción; el programa no ofrece financiación pública directa por adelantado, y los créditos fiscales solo reducen los impuestos para las empresas que pagan impuestos para empezar.¹¹⁷ La ausencia de financiación pública inicial representa una carga para las constructoras sin fines de lucro: Les obliga a conseguir un promedio de 3,5 fuentes de financiación adicionales, y en algunos casos pueden llegar a ser hasta 11 fuentes adicionales, lo cual eleva los costos y retrasa la producción.¹¹⁸ Y en lugar de promover la asequibilidad permanente, LIHTC incentiva a los inversionistas con fines de lucro a saltarse las restricciones de asequibilidad en las propiedades que controlan. Una gran proporción de las unidades LIHTC se han convertido en viviendas a precio de mercado cuando expiran las restricciones de asequibilidad, lo cual contribuye a la gentrificación y el desplazamiento.¹¹⁹

El gobierno de Estados Unidos depende demasiado de los inversionistas con fines de lucro para crear viviendas asequibles. Debido a LIHTC, cada año se desperdician miles de millones de dólares de fondos públicos en subsidios para beneficio de los inversionistas ricos.¹²⁰ La inversión directa de fondos públicos en la vivienda social y pública dirigiría de manera más eficiente el dinero público para generar el tipo de asequibilidad profunda que necesitamos.



PRINCIPIOS DE LA VIVIENDA SOCIAL

SER LA BASE DE TODOS LOS ASPECTOS DE SU DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN



DESMERCANTILIZACIÓN DEL SUELO Y LA VIVIENDA La vivienda se debe tratar como un derecho humano, no como una mercancía para el mejor postor.



ESCALA La inversión pública debe crear viviendas sociales de forma masiva, de modo que represente una mayoría o casi la mayoría del parque de viviendas.

ASEQUIBILIDAD PROFUNDA La creación de vivienda social debe priorizar ante todo la provisión de viviendas que sean profunda* y verdaderamente asequibles para residentes de bajos ingresos. Las guías de asequibilidad deben considerar el ingreso medio del vecindario y priorizar a los residentes de ingresos extremadamente bajos en los vecindarios a los que un proyecto debe servir.



CALIDAD Y ACCESIBILIDAD La vivienda social debe ser de alta calidad y de construcción duradera. Los proyectos deben ser accesibles para las personas con discapacidades, y planificarse teniendo en cuenta las necesidades de sus residentes en las áreas de transporte, atención médica, educación, empleo y más. Pueden incluir servicios como clínicas, cocinas y lavanderías cooperativas, jardines comunitarios, restaurantes y supermercados cooperativos, guarderías, parques infantiles y más.

UNIVERSALIDAD, PERO PRIORIZANDO A LOS MÁS MARGINADOS

La vivienda social a gran escala debe estar disponible universalmente para todos los hogares de ingresos bajos y moderados que la busquen, aunque, para empezar, la producción y preservación deben dar prioridad ante todo a satisfacer las necesidades de los hogares de más bajos ingresos, las comunidades de color y otros grupos marginados.



CONTROL DEMOCRÁTICO POR LA COMUNIDAD La vivienda social debe ser de propiedad permanente pública o sin fines de lucro y bajo control democrático, de modo que se construya, posea, administre y opere mediante entidades democráticamente responsables al público, los residentes y las comunidades marginadas.

SINDICATOS DE INQUILINOS Y NEGOCIACIÓN COLECTIVA Los sindicatos de inquilinos deben tener reconocimiento legal de su derecho a la negociación colectiva sobre alquileres y condiciones de vida. Las juntas de alquiler y otras estructuras deben garantizar que los inquilinos tengan una voz colectiva.



PROTECCIÓN Y ESTABILIDAD DE LOS INQUILINOS

Los residentes deben disfrutar de seguridad de tenencia y protecciones contra el desplazamiento. Deben vivir sin miedo a los desalojos.



JUSTICIA RACIAL Y DE GÉNERO La vivienda social debe diseñarse con el objetivo de promover la equidad racial y de género, y poner fin al desplazamiento de las comunidades de color. El estatus migratorio y los antecedentes penales no deben descalificar a las personas como residentes. La vivienda social debe ser accesible y profundamente asequible para los residentes de color de bajos ingresos, los hogares con mujeres como cabeza de familia, familias con niños, personas LGBTQ, personas con discapacidades, inmigrantes, personas sin vivienda, personas con antecedentes y otras marginadas en el mercado de la vivienda. Estos grupos deben tener una voz significativa en la toma de decisiones y la gestión.



EQUIDAD ESPACIAL Y DESEGREGACIÓN Los proyectos de vivienda social deben ubicarse para promover la desegregación y el acceso de las personas de bajos ingresos a los vecindarios más ricos. Deben planificarse con acceso conveniente a transporte, empleos, atención médica, educación, mercados, instalaciones recreativas y otras comodidades, o incluir estas instalaciones en sus terrenos.

REPARACIONES (INDEMNIZACIÓN) La vivienda social se debe financiar y desarrollar como una forma de reparación, diseñada por y para las comunidades indígenas, negras y otras comunidades de color que han sufrido discriminación institucionalizada y falta de acceso a la vivienda.



DESINVERSIÓN EN LOS DAÑOS, INVERSIÓN EN LA ATENCIÓN

La vivienda social es un aspecto crítico de la infraestructura del cuidado. Debe realizarse de una manera que aumente los recursos y disminuya la criminalización de las comunidades de color. El diseño, creación y gestión de viviendas sociales debe promover la desinversión en instituciones e industrias explotadoras incluyendo policía, prisiones, vigilancia y combustibles fósiles.



JUSTICIA CLIMÁTICA La vivienda social se debe construir con métodos de construcción ecológicos, con un diseño energéticamente eficiente, y mediante la renovación y la modernización energética de edificios existentes. El transporte público asequible se puede incorporar en los planes de desarrollo. Las comunidades de bajos ingresos y las comunidades de color afectadas de manera desproporcionada por los desastres naturales y el desplazamiento por causa del cambio climático deben participar en los planes de desarrollo y tener prioridad para la vivienda.

ECONOMÍA SOLIDARIA La vivienda social debe ayudar a fortalecer una economía cooperativa más amplia e interconectada—incluyendo sindicatos, cooperativas de trabajo, bancos públicos y más—que se organice para satisfacer las necesidades humanas, en lugar del beneficio económico.



* Técnicamente, "vivienda profundamente asequible" significa que es asequible para hogares de ingresos extremadamente bajos (IEB), porque no cuesta más del 30% de los ingresos del hogar. Los hogares IEB se definen como aquellos cuyos ingresos familiares no exceden el 30% del ingreso medio del área (IMA).

COMPONENTES DE UN SISTEMA DE VIVIENDA SOCIAL ROBUSTO

 ¿Cómo hacemos realidad los principios anteriores para crear un sistema robusto de vivienda social? Por todo el mundo, las políticas gubernamentales, los sindicatos de inquilinos y los municipios locales están haciendo precisamente eso. A continuación, examinamos los componentes vitales de los sistemas de vivienda social robustos, basándonos en ejemplos existentes en la práctica como ilustración.

En primer lugar, describimos cómo podemos llevar a cabo la producción y preservación de viviendas, de una manera que desmercantilice la tierra y la vivienda. Pero igual de importante que estos aspectos de su diseño técnico, la vivienda social debe centrar a las personas y comunidades a quienes beneficiará—especialmente los residentes de color de menores ingresos. Debe reforzar y guiarse por el poder del inquilino. Así que, a continuación, exploramos cómo los principios clave de asequibilidad, escala, priorización de personas marginadas, y la responsabilidad democrática puede ponerse en práctica para lograrlo. Finalmente, esbozamos los componentes esenciales de los sistemas de vivienda social que complementan otros apoyos y protecciones para promover la vivienda como derecho humano.

Una vía a la vivienda desmercantilizada

Para crear un sistema robusto de vivienda social, se debe tener en cuenta cada etapa en el proceso de producción de viviendas—y en su preservación. De la adquisición de tierras a la financiación, de la construcción al mantenimiento, cada paso de la creación y actualización de viviendas asequibles debe protegerse de la especulación.

Actualmente en los Estados Unidos, nuestra política gubernamental espera en gran medida hasta la última etapa del proceso de producción de vivienda antes de intervenir para mejorar la asequibilidad para los residentes de bajos ingresos.¹²¹ Después de haberse construido las viviendas y puestas ya en alquiler, el gobierno ofrece asistencia limitada de alquiler a una pequeña parte de los inquilinos necesitados, frente a los alquileres inasequibles generalizados. Como se ha señalado, este modelo es mucho menos efectivo para promover la asequibilidad que intervenir en otros puntos anteriores en la producción y preservación de viviendas.¹²²

La política de vivienda social debe abordar cada paso de la cadena de suministro de vivienda. A continuación indicamos cómo:

Crear bancos de tierras para el bien social

La creación de bancos de tierras es la adquisición de terrenos por entidades públicas, para que se puedan arrendar o utilizar a bajo costo para construir viviendas asequibles. La construcción de viviendas es costosa y conlleva grandes costos iniciales, que son mayores si la tierra es demasiado cara. Las políticas gubernamentales deben garantizar que la tierra de calidad en buenas ubicaciones esté fácilmente disponible a un precio bajo o razonable para crear vivienda social. Mientras que en los Estados Unidos, los bancos de tierras han apoyado el desarrollo de viviendas asequibles a pequeña escala y normalmente venden la tierra adquirida a constructoras privadas en lugar de mantenerlas bajo administración pública,¹²³ otros países han utilizado los bancos públicos de tierras como un vehículo efectivo para expandir considerablemente la vivienda social.

Después de reunir terrenos en los bancos de tierras, se mantienen o administran como propiedad pública para asegurar un buen precio o costo de arrendamiento para constructoras de viviendas asequibles. Esto, a su vez, reduce

los costos de construcción, y permite transferir estos ahorros a los inquilinos en forma de alquileres reducidos. Es más, cuando las entidades públicas implementan este tipo de programa con decisión, retiran grandes áreas del mercado con fines de lucro, y luego usan esa tierra para viviendas asequibles, han logrado crear monopolios de tierra que reducen los precios de la vivienda en todo el mercado. Alrededor del mundo, los bancos de tierras han utilizado su control de la tierra para limitar la especulación en la construcción y exigir que las constructoras y propietarios en tierras públicas o subsidiadas cumplan con los requisitos de asequibilidad y las protecciones de inquilinos.¹²⁴

Para apoyar la vivienda social, los bancos de tierras públicos en otros países han adquirido tierras mediante la compra, dominio eminente o incluso leyes de reforma agraria, a veces con límites legales en los precios de compra, como en Viena o Singapur. En los Estados Unidos, los bancos de tierras están autorizados principalmente a tomar control de propiedades embargadas, ejecutadas o vacantes, y esto ha limitado comparativamente su capacidad y poder para promover la justicia racial, económica y redistributiva.

- En **Finlandia**, la carencia de vivienda ha disminuido constantemente. Como se mencionó, esto se debe no solo a su reconocida política de “Vivienda Primero” para las personas sin techo (ver p. 32), sino también a su fuerte programa de vivienda social que garantiza la disponibilidad de viviendas asequibles. El gobierno de Helsinki utiliza tanto la banca pública de tierras como el arrendamiento de tierras: Mantiene propiedad del 70% de la tierra, que arrienda para la construcción de vivienda social.¹²⁵

VIVIENDA SOCIAL: CÓMO DESMERCANTILIZAR NUESTRO SISTEMA DE VIVIENDA



- Los alquileres de la ciudad de **Viena**, en Austria, están entre los más bajos de Europa Occidental—y Viena se ha clasificado repetidamente como la ciudad con la mayor calidad de vida en el mundo, en parte debido a su vivienda asequible de calidad.¹²⁶ La mayoría de la población de la ciudad, cerca de un millón de personas, vive en vivienda social.¹²⁷ El gobierno municipal tiene un monopolio de la tierra: Su banco de tierras es el proveedor principal de terrenos para construcción. Adquiere terrenos con años de anticipación, para venderlos a empresas de manera subsidiada para la construcción de vivienda social, con condiciones de cumplir requisitos de asequibilidad. Hay leyes que limitan el precio de venta de la tierra.¹²⁸
- En **Singapur**, 80% de la población vive en vivienda desarrollada por el gobierno. Hay apartamentos asequibles y de buena calidad disponibles para las personas de bajos ingresos a un costo aproximado de US\$19 a US\$56 por mes.¹²⁹ Después de su independencia de Gran Bretaña, el gobierno de Singapur adquirió la tierra para la creación de viviendas públicas mediante de una ley de reforma agraria de 1966 que permitía el dominio eminente. La ley limita la compensación a los propietarios al valor de la tierra en el momento del promulgarse la reforma, en lugar de la apreciación futura anticipada.¹³⁰



Karl-Marx-Hof, un proyecto de vivienda social en Viena construido por el municipio en 1927-30, con más de 1.300 unidades, jardines y balcones. Sus instalaciones han incluido guarderías, un centro juvenil, centro de asesoramiento para madres, biblioteca, oficina de correos, clínicas dentales y de salud, farmacia, tiendas, restaurantes, salas de reuniones y más. (Fotografía: Philipp Oberhaidinger; CC BY-NC-SA 2.0)

Financiación socializada a través de bancos públicos y subvenciones

La financiación socializada es una inversión sin fines de lucro que rinde cuentas al público para garantizar que responda equitativamente a las necesidades humanas. Incluye subvenciones gubernamentales y préstamos a bajo interés, así como préstamos de bancos públicos. La financiación socializada ayuda a limitar el papel de la inversión con fines de lucro en la vivienda. Es crucial porque la dependencia de fuentes de financiación con fines de lucro para la crear vivienda, como las inversiones de Wall Street, de especuladores y los préstamos bancarios con fines de lucro, están relacionadas con reducir la asequibilidad de la vivienda. Ya que los inversionistas buscan inversiones que devuelvan altas ganancias, esto incentiva los aumentos de alquileres a quienes arriendan y los préstamos predatorios dirigidos a quienes quieren ser propietarios de viviendas.¹³¹

En los Estados Unidos, la mayoría de las personas trabajan con bancos con fines de lucro que están muy vinculados con Wall Street. Los bancos “reempaquetan” la deuda hipotecaria en productos financieros que

venden a los inversionistas de Wall Street, que a su vez los comercian en los mercados financieros globales.¹³² Como resultado, se ha disparado la especulación rápida con bienes inmobiliarios en los círculos financieros globales. Esta inversión inmobiliaria de Wall Street y la desregulación de la banca ayudaron a impulsar el boom de los préstamos de alto riesgo y la crisis de ejecuciones hipotecarias de 2008.¹³³ La erosión por el gobierno federal de las separaciones entre los préstamos hipotecarios de los bancos y los mercados financieros globales hicieron que la crisis hipotecaria se convirtiera en una recesión económica mucho más amplia.¹³⁴ En contraste, en Alemania, la mayoría de las personas trabajan con bancos públicos locales, que sirvieron a 50 millones de clientes en 2019, o con bancos cooperativos sin fines de lucro.¹³⁵ Estas instituciones financieras priorizan la actividad bancaria y los préstamos en sus comunidades locales, y existen regulaciones que ayudan a separar sus activos de los mercados financieros globales. Los bancos públicos y cooperativos locales quedaron relativamente aislados de la crisis hipotecaria, y pudieron continuar sus actividades de préstamos durante ese periodo.¹³⁶

Los bancos públicos y los bancos cooperativos sin fines de lucro pueden tener el mandato de centrarse únicamente en proporcionar al público servicios bancarios básicos: pagos, ahorros y préstamos. Se puede prohibir que participen en actividades especulativas de la banca de inversión que circula valores inmobiliarios en los mercados financieros globales. Los bancos públicos deben regirse por mecanismos de supervisión transparente y responsabilidad democrática, y tener el mandato de invertir sus fondos en viviendas asequibles y en otras infraestructuras públicas mediante préstamos a bajo interés. El capital para los bancos públicos debería obtenerse en parte de fondos públicos y una estructura tributaria progresiva.



Otras formas de financiación socializada que el gobierno puede proporcionar para financiar la vivienda social incluyen: subvenciones públicas, como subvenciones de capital y subvenciones directas de funcionamiento; subvenciones de intereses; y garantías de préstamos. Se pueden generar ingresos con una estructura tributaria progresiva y canalizando la inversión de los fondos públicos de pensiones. Los municipios con necesidad de recaudar fondos pueden usar pequeñas subvenciones del gobierno para emitir bonos municipales que generen mayores ingresos. La Reserva Federal debería comprar y garantizar estos bonos. En segundo lugar, los bancos con fines de lucro deberían ofrecer préstamos a bajo interés, con restricciones sobre las tasas de ganancia que los inversionistas pueden extraer. Todos estos métodos limitan el papel de la inversión con fines de lucro. Por otro lado, se deben evitar los esquemas de financiación que se basen en dar créditos fiscales a constructores e inversionistas privados, como el programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC).

- **Viena** construyó 65.000 unidades de vivienda pública en las décadas de 1920 y 1930, un periodo conocido como “Viena Roja”, cuando se eligió un gobierno socialista. Financiaron la construcción de viviendas públicas a base de instituir nuevos impuestos de lujo sobre villas privadas, automóviles, empleados domésticos y otros consumos exclusivos.¹³⁷ Hoy en día, Viena financia su vivienda social principalmente mediante el uso de préstamos del gobierno a bajo interés, y préstamos de bancos privados que se subsidian con incentivos fiscales para que ofrezcan tasas bajas de interés.¹³⁸
- Como se mencionó, **Finlandia** hace uso de préstamos a bajo interés de un banco público, subvenciones, garantías de préstamos y subsidios de tasas de interés para financiar su vivienda social.¹³⁹
- De 1965 a 1975, **Suecia** lanzó un ambicioso esfuerzo para crear vivienda pública no solo para los más pobres, sino para una gran parte de la población, y tuvo éxito en construir más de 1 millón de viviendas asequibles de propiedad de municipios y cooperativas. Suecia tiene una larga historia de organización de inquilinos y cooperativas. Su Sindicato Nacional de Inquilinos, fundado en 1923, creó poco después su propia cooperativa bancaria y de vivienda, una “Sociedad de Ahorros y Construcción” nacional para inquilinos. Esta sociedad de ahorros financió la construcción de viviendas cooperativas.¹⁴⁰

Estrategias de adquisición para expandir la vivienda social mediante preservación y conversión

Las estrategias de adquisición son instrumentos y procesos legales para adquirir y convertir propiedades existentes en viviendas sociales. Especialmente ante la escasez de viviendas asequibles, las estrategias de adquisición son necesarias porque la construcción de viviendas puede llevar años. Convertir los edificios existentes en vivienda social es más rápido, más barato y, a menudo, más sostenible para el medio ambiente que la nueva construcción.¹⁴¹

Los sistemas de vivienda social han hecho uso de poderosas herramientas para producir a mayor escala, adquiriendo propiedades en desuso, almacenadas o monopolizadas por una minoría especuladora, para convertirlas en vivienda social. Por ejemplo, hay cientos de miles de unidades que permanecen vacías cada año, en parte y cada vez más por la especulación.¹⁴² En muchas ciudades, estas viviendas vacías superan el número de personas sin vivienda.¹⁴³

Las estrategias de adquisición pueden incluir la expropiación de propiedades a los propietarios corporativos más grandes, para desmercantilizar estos edificios; así como aplicar el dominio eminente para crear viviendas asequibles para personas de color y grupos marginados. También incluyen las leyes de Oportunidad de Compra para Inquilinos y Comunidad (TOPA y COPA), que dan prioridad a residentes, organizaciones sin fines de lucro y/o autoridades de vivienda en el derecho a comprar la propiedad en venta, si planean convertir esa propiedad en cooperativas, fideicomisos de tierras comunitarias y viviendas permanentemente asequibles. Sin embargo, estas estrategias de adquisición son menos efectivas, ya que requieren que los residentes o las organizaciones sin fines de lucro obtengan financiación para la compra de edificios. Es mejor combinar TOPA y COPA con financiación gubernamental para acelerar las compras.¹⁴⁴

- En 2021, los residentes de **Berlín** aprobaron un referéndum histórico para expropiar la propiedad de las corporaciones inmobiliarias con más de 3.000 apartamentos—unas 250.000 unidades en total.¹⁴⁵ El referéndum indica que la propiedad expropiada se gestione de manera participativa como vivienda social, mediante una institución pública controlada democráticamente. Sus defensores proponen que la ciudad podría compensar a los propietarios a precios por debajo del mercado, de acuerdo con el mayor préstamo posible que pudiera obtener para compensación y amortización, utilizando los ingresos de los alquileres y manteniendo estos alquileres a niveles asequibles.¹⁴⁶
- En 2016, la región de **Cataluña** en el Estado Español legalizó que los municipios se apoderen de apartamentos propiedad de corporaciones inmobiliarias que queden vacantes durante más de dos años, y que los alquilen a



Berlineses recogen firmas en para un referéndum que se aprobó con éxito en 2021, para expropiar la propiedad de grandes corporaciones inmobiliarias. (Fotografía: Ian Clotworthy)

inquilinos de bajos ingresos como viviendas asequibles por plazos de cuatro a diez años, antes de devolvérselos a los propietarios. En 2019, los catalanes aprobaron una medida que permite a las ciudades comprar este tipo de apartamentos a la mitad del precio de mercado. En 2020, la ciudad de Barcelona advirtió a 14 corporaciones inmobiliarias con 194 apartamentos vacíos que si no los alquilaban en el plazo de un mes, la ciudad expropiaría las propiedades y las convertiría en vivienda social.¹⁴⁷

- En **Estados Unidos** en 1990, la Unión Nacional de Personas sin Vivienda se hizo cargo de las propiedades vacantes de HUD en ocho ciudades simultáneamente, durante una campaña nacional que exigía disponer de estos como vivienda para las personas sin techo. Obligaron al HUD a prometer el aumento de las asignaciones para los pobres. En Minneapolis, familias sin vivienda y sus partidarios tomaron más de 15 edificios, haciendo que el gobierno de la ciudad entregase millones de dólares para un programa de vivienda dirigido por personas sin techo. En Oakland, la campaña ganó \$2 millones en tierras para otro refugio de “Vivienda con Dignidad” dirigido por personas sin hogar. En Filadelfia, el alcalde se comprometió a no desalojar a las familias sin hogar que ocuparon propiedades de HUD.¹⁴⁸

Construcción socializada de viviendas

La construcción socializada de viviendas significa que el trabajo de construcción lo hacen cooperativas de trabajadores y/o mano de obra sindicalizada, contratadas por entidades públicas o sin fines de lucro. Socializar la construcción permite que los empleos y la actividad económica generados por la creación de vivienda benefician a los trabajadores, residentes locales y comunidades de bajos ingresos tanto como sea posible—en lugar de servir principalmente para enriquecer más a los ricos propietarios de grandes empresas con fines de lucro. A diferencia de la construcción con fines de lucro, que flaquea durante las recesiones económicas, las empresas de construcción públicas ayudan a asegurar que se mantenga la oferta de vivienda y continúen los empleos de construcción, a pesar de las recesiones.¹⁴⁹

Las constructoras con fines de lucro no han logrado crear viviendas asequibles a gran escala. Pero la historia sí muestra que las cooperativas de trabajo y las entidades públicas han llevado a cabo con éxito la rápida construcción de grandes cantidades de viviendas asequibles.¹⁵⁰ Se pueden formar empresas públicas de construcción y cooperativas de trabajadores explícitamente para construir vivienda social, asegurándose de que el empleo generado sea de calidad y con sindicato. Se puede requerir que estas empresas constructoras sin fines de lucro cumplan con requisitos y porcentajes de contratación que aseguren el acceso al empleo para las personas de grupos marginados, como las personas de color, las mujeres, las personas desempleadas, los inmigrantes, las personas de bajos ingresos, las personas previamente sin vivienda, las personas previamente encarceladas, los residentes locales.

- En **Suecia** durante la década de 1940, los sindicatos de la construcción y los trabajadores de la construcción desempleados formaron una cooperativa, llamada Rikshyggan, para revitalizar la industria de la construcción a base de construir viviendas públicas y cooperativas.¹⁵¹ A fines de la década de 1980, esta cooperativa administraba 180.000 unidades, y en 2019 la vivienda cooperativa era el 24% del parque de viviendas sueco.¹⁵²

Mantenimiento

Las estrategias de mantenimiento son necesarias para garantizar que el parque de vivienda social se conserve adecuadamente y sea útil durante generaciones. Debería haber financiación pública para el mantenimiento y las grandes mejoras de capital: La inversión pública en vivienda social debe tener en cuenta y cubrir los costos de mantenimiento y de las mejoras a largo plazo, en lugar de financiarlos con aumentos de alquiler inasequibles. La vivienda social debe regirse bajo el control democrático de la comunidad, de modo que los residentes tengan supervisión y voz sobre el mantenimiento, modernización y renovaciones, incluyendo su puntualidad, frecuencia y costo. Puede haber disposiciones que exijan que el mantenimiento en viviendas sociales se lleve a cabo por cooperativas de trabajadores sindicalizadas, trabajadores de mantenimiento públicos o sin fines de lucro.

Realización de los principios clave

A continuación, discutimos con mayor detalle cómo realizar los siguientes principios clave de la vivienda social:

Escala

Gran escala significa que la vivienda social constituye la mayoría de la vivienda de alquiler—o una proporción lo suficientemente grande del parque total de viviendas para poder reducir los precios de la vivienda y amortiguar la especulación en general. La vivienda social a gran escala puede influir en los precios del mercado de la vivienda entero, porque se convierte en una entidad importante contra la que deben “competir” los propietarios privados. Cuando abunda la vivienda social que ofrece alquileres más bajos, presiona a los propietarios privados a que reduzcan sus alquileres para seguir siendo atractivos. La política gubernamental debe alcanzar la gran escala movilizandorecursos públicos adecuados para apoyar cada etapa del proceso de producción y preservación de la vivienda.



- En los **Estados Unidos**, la vivienda subsidiada, incluidas la vivienda pública, otras viviendas de HUD y LIHTC, es solo el 4% de nuestro parque total de viviendas.¹⁵³ Los investigadores han hallado que construir viviendas subsidiadas parece reducir las presiones de desplazamiento en sus alrededores.¹⁵⁴ Pero en general, nuestro parque de vivienda pública es demasiado limitado para influir en el mercado de alquiler privado, y funciona

ESTADÍSTICAS VITALES DE LA VIVIENDA SOCIAL

Estados Unidos en comparación con sistemas robustos

VIENA, AUSTRIA

220,000 unidades de vivienda pública, de propiedad y administración directa por el gobierno

200,000 unidades de vivienda asequible subsidiadas, con regulación rigurosa

46% de las viviendas son vivienda social

3 in 5 residentes de Viena, aproximadamente 1 millón de personas, viven en vivienda social

HELSINKI, FINLANDIA

22% de la construcción nueva es vivienda social

50,000 unidades de vivienda pública



16% de las viviendas en **Finlandia** son vivienda social

FILADELFIA

Tamaño aproximado comparable a Viena

Tiene la 4ª agencia de vivienda pública más grande de los Estados Unidos

12,850 unidades de vivienda pública

13,640 unidades subvencionadas por Sección 8 Basada en Proyectos, LIHTC, y más

DETROIT

Tamaño comparable a Helsinki

3,700 unidades de vivienda pública



de los hogares en EE. UU. son viviendas asequibles subsidiadas,* muchas de ellas pertenecientes a propietarios con fines de lucro

* Como LIHTC, vivienda pública, Sección 8 Basada en Proyectos, y otras viviendas con asistencia de HUD

Fuentes: Peter Gowan and Ryan Cooper, “Social Housing in the United States” (People’s Policy Project, 2018), <https://www.peoplespolicyproject.org/wp-content/uploads/2018/04/SocialHousing.pdf>; City of Vienna, “Vienna’s Population 2021 - Facts and Figures on Migration and Integration,” 2022, <https://www.wien.gv.at/english/social/integration/facts-figures/population-migration.html>; Philadelphia Housing Authority, “Philadelphia Housing Authority: Agency Overview” (Philadelphia Housing Authority, July 2020), http://www.pha.phila.gov/media/189728/pha_fact_sheet_2020_july_10.pdf; U.S. Department of Housing & Urban Development, “Philadelphia Housing Authority,” HUD.gov / U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), December 21, 2021, https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/programs/ph/mtw/philadelphia; U.S. Census Bureau, “U.S. Census Bureau QuickFacts: Philadelphia City, Pennsylvania,” 2021, <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/philadelphiacitypennsylvania/PST045221>; Detroit Housing Commission, “Public Housing,” Detroit Housing Commission, 2022, <https://www.dhcmi.org/PublicHousing.aspx>; Detroit City, Michigan, “2021,” <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/portlandcityoregon,bostoncitymassachusetts,detroitcitymichigan/PST045221>; City of Helsinki, “About the City,” welcome.helsinki, 2021, <https://welcome.helsinki/about-the-city-of-helsinki/>; Julie Lawson and Hannu Ruonavaara, “Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review” (SmartLand, 2020), 32-3, <https://smartland.fi/wp-content/uploads/Land-policy-for-affordable-and-inclusive-housing-an-international-review.pdf>; OECD Directorate of Employment, Labour and Social Affairs, “PH4.2 SOCIAL RENTAL HOUSING STOCK,” OECD Affordable Housing Database (OECD Directorate of Employment, Labour and Social Affairs, 2021), 2, <https://www.oecd.org/els/family/PH4-2-Social-rental-housing-stock.pdf>.

en paralelo en lugar de en competencia directa. Nuestra vivienda pública está dirigida a los hogares de menores ingresos que ya están excluidos del mercado de alquileres.

- Después de la Segunda Guerra Mundial, **Suecia** se enfrentó a una aguda escasez de viviendas, así como a malas condiciones de vivienda generalizadas. En 1965, en respuesta a un creciente movimiento sindical de inquilinos y de cooperativas, el gobierno sueco se embarcó en un ambicioso programa de 10 años para construir 1 millón de viviendas asequibles—un objetivo que pondría la vivienda asequible al alcance de toda su población. En 1975, superó este objetivo, construyendo más de 100.000 unidades por año e implementando una de las tasas de construcción per cápita más altas. El parque de viviendas multifamiliares en Suecia pasó de ser 80% de propiedad de empresas privadas en 1945, a un 62% de propiedad de municipios, empresas públicas y cooperativas de vivienda en 1979 (las empresas municipales y de servicios públicos propietarias del 38%). Se eliminó a los propietarios privados como fuerza significativa para determinar el alquiler. La calidad de la vivienda en Suecia mejoró enormemente. La mayoría de las personas de clase trabajadora obtuvieron acceso a viviendas y servicios “modernos” de los que normalmente disfrutaba la clase media, elevando el nivel de vida de una generación.¹⁵⁵ Hoy en día, la vivienda pública todavía representa casi el 20% del parque de viviendas de Suecia.¹⁵⁶
- En **Austria**, que tiene una población de inquilinos considerable, siendo la mayoría en ciudades como Viena, la vivienda social representa la mayor parte—el 59%—del parque de vivienda de alquiler. Aproximadamente la mitad, el 46%, de todos los hogares en Viena son viviendas sociales.¹⁵⁷ Filadelfia es una ciudad de tamaño comparable y tiene la cuarta autoridad de vivienda pública más grande de los Estados Unidos.¹⁵⁸ Pero Filadelfia tiene alrededor de 12.850 unidades de vivienda pública, mientras que Viena posee y administra 220.000 unidades de vivienda municipal—23% de su parque de viviendas.¹⁵⁹ Además de esto, Viena subsidia otras 200.000 unidades de vivienda social sin fines de lucro o con fines limitados sujetas a controles de asequibilidad.¹⁶⁰

Asequibilidad permanente y profunda

La vivienda permanentemente asequible es vivienda que se mantiene asequible y por debajo del precio de mercado durante toda la vida útil del edificio. Para garantizar la asequibilidad permanente, la vivienda social debe estar permanentemente “fuera del mercado”: debe ser propiedad de entidades públicas o sin fines de lucro, incluidas las cooperativas y los fideicomisos de tierras comunitarias; y debe haber políticas gubernamentales que prohíban la reventa a empresas privadas con fines de lucro. La asequibilidad permanente es fundamental para contrarrestar el desplazamiento de las comunidades de color de bajos ingresos, fomentar la creación de riqueza comunitaria a largo plazo, y garantizar que los recursos públicos no terminen beneficiando a una minoría rica mediante la privatización.

Mantener la vivienda social permanente y profundamente asequible depende en gran medida de quién la posee y cómo se financia. Hay ejemplos por todo el mundo que muestran que la propiedad pública—por ejemplo, en forma de vivienda pública—es la mejor protección de la asequibilidad para los residentes más pobres.¹⁶¹ La financiación de la vivienda social no debe depender de inversionistas con fines de lucro, como ocurre en el programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC). La inversión con fines de lucro tiende a reducir la probabilidad de que un desarrollo sea profundamente asequible, limitando el acceso para los inquilinos de ingresos más bajos.¹⁶²



Durante la pandemia de COVID-19, inquilinos suecos en viviendas públicas y privadas se unen para pedir tres meses sin alquiler y ningún desalojo, colgando banderas amarillas fuera de sus apartamentos. Julia Arce y familia en 2020. (Fotografía: Veronica; Flagga Gult-Husby)

Desafortunadamente, en los Estados Unidos, la vivienda subsidiada por el gobierno como LIHTC, Sección 8, y otros proyectos con apoyo de HUD pueden ser propiedad de entidades con fines de lucro.¹⁶³ Incluso las empresas sin fines de lucro con proyectos LIHTC suelen depender de inversionistas con fines de lucro que necesitan como financiadores.¹⁶⁴ Más bien, debe haber políticas que garanticen una financiación adecuada a través de inversiones sin fines de lucro, como subvenciones gubernamentales, préstamos de bancos públicos a bajo interés, o bonos.

- En **Viena**, Austria, casi la mitad del parque de vivienda social es vivienda pública, directamente propiedad de y administrada por el municipio. Las otras viviendas sociales de Viena son propiedad de asociaciones de vivienda de “ganancias limitadas” que están subsidiadas por el gobierno. Pero la vivienda pública es la más profundamente asequible y accesible para los hogares de bajos ingresos.¹⁶⁵
- Aunque ha habido un resurgimiento mundial reciente de interés político en la vivienda social, especialmente desde la década de 1980, también hay ataques constantes contra la vivienda pública y social en todo el mundo. Las corporaciones inmobiliarias, élites ricas e inversionistas predatorios han presionado a los organismos gubernamentales para que impongan recortes públicos, medidas de austeridad y la privatización del parque de vivienda pública. Estas medidas han afectado incluso a sistemas de vivienda social fuertes como el de Viena y Suecia, donde cantidades importantes del parque público se vendieron a corporaciones inmobiliarias y donde los gobiernos nacionales derechistas recortan fondos.¹⁶⁶ Alejarse de la financiación y la propiedad públicas ha perjudicado la asequibilidad. Estos ejemplos demuestran que debemos expandir la inversión inicial, pública, sin fines de lucro, como el medio más apto para garantizar una asequibilidad profunda.

Priorizar las comunidades de color y de bajos ingresos

La vivienda social debe ser una opción pública que eventualmente alcance la gran escala y esté al alcance de todos los residentes de ingresos bajos y medios que la elijan. Pero la producción de vivienda y la conversión a vivienda social lleva años. Dada la urgencia de nuestra crisis de vivienda asequible, y porque la escasez de viviendas asequibles es peor para las personas de menores ingresos, la producción de vivienda social debe priorizar a los hogares más necesitados: las personas de ingresos extremadamente bajos y las comunidades de color de bajos ingresos. Esto significa que se deben destinar recursos públicos sustanciales a ampliar y reparar la vivienda pública, así como a preservar y producir viviendas sociales que sean asequibles para residentes de ingresos extremadamente bajos. Sin protecciones de inquilinos adecuadas, la producción de viviendas de ingresos mixtos en vecindarios de bajos ingresos puede contribuir a la gentrificación y el desplazamiento. En su lugar, las políticas públicas deben velar por el desarrollo sin desplazar a las comunidades de color y de bajos ingresos.¹⁶⁷



La vivienda social profundamente asequible debe financiarse a escala, se debe construir y ubicar para combatir deliberadamente la inequidad racial y remediar el legado histórico de las políticas de vivienda racistas. La vivienda social debe incluir a las personas migrantes, las no ciudadanas y a las personas con antecedentes penales. Al diseñar viviendas sociales con la meta de beneficiar a las comunidades de color afectadas, la vivienda social puede ser un poderoso vehículo para la justicia racial. En Europa, los sistemas de vivienda social han tenido antecedentes contradictorios y, a veces, han fallado en el área de la justicia racial e inclusión. Por ejemplo, mientras que algunos países como Finlandia, Austria y Suecia han abierto sus sistemas de vivienda social a inmigrantes legales o solicitantes de asilo, siguen excluyendo a los migrantes indocumentados.¹⁶⁸ Aun así, se pueden aplicar diversos componentes de los sistemas de vivienda social para promover y conseguir justicia racial.

- Los fuertes programas de vivienda social y “Vivienda Primero” de **Finlandia** demuestran que la carencia de vivienda es innecesaria y se puede eliminar. Un país rico como Estados Unidos puede y debe movilizar sus recursos de manera similar para poner fin a la carencia de vivienda, que afecta desproporcionadamente a las personas negras e indígenas, proporcionando viviendas asequibles y de calidad. Esto sería una forma de reparación y un tremendo avance en la justicia racial.
- En numerosos países como **Finlandia** y **Suecia**, se ha intentado ubicar viviendas sociales de una manera que contrarreste la segregación residencial por ingresos.¹⁶⁹ Como se mencionó, Helsinki combina la vivienda social, vivienda de propiedad individual/familiar y vivienda a precio de mercado en cada nuevo distrito. Aunque los resultados no son perfectos, la intervención gubernamental por la inclusión es más efectiva que permitir que constructores privados y residentes excluyentes decidan dónde ubicar proyectos. En Estados Unidos, la creación de viviendas sociales en vecindarios con buenos recursos podría servir como un conducto para que los hogares de color de bajos ingresos puedan acceder a estos recursos. Al mismo tiempo, es importante apoyar la cohesión de los barrios de color para su autodeterminación como minorías políticas y culturales o grupos históricamente marginados. En los vecindarios de color, la vivienda social podría ayudar a construir riqueza comunitaria y prevenir el desplazamiento, para preservar en lugar de dispersar el poder político y las redes de apoyo social construidas por sus residentes de color.

Control democrático de la comunidad

El control democrático de la comunidad significa que la planificación, el desarrollo, la gestión, las operaciones, y la propiedad de las viviendas sociales se rige bajo mecanismos de supervisión, decisión y control por sus residentes, los miembros de la comunidad y el público. La vivienda social debe desarrollarse con participación de la comunidad y debe responder a las necesidades de los grupos marginados, como las personas de bajos ingresos, personas de color, personas con discapacidades, personas sin vivienda, personas con antecedentes, inmigrantes y personas indocumentadas, mujeres, madres/padres solteros, personas LGBTQ, personas de la tercera edad, sobrevivientes de violencia doméstica, personas con bajo crédito y otras. Los residentes deben tener un papel directo en la gestión.



Algunos mecanismos para el control de los residentes y la comunidad incluyen exigir transparencia y responsabilidad pública, mayores derechos legales para los inquilinos, leyes que limiten el poder corporativo, y el reconocimiento formal del derecho de los sindicatos de inquilinos a participar en la toma de decisiones y la gestión democrática. Deben establecerse órganos electos como las juntas de alquiler, que tomen decisiones sobre los aumentos de alquiler y más, e incluir representación por inquilinos. Del mismo modo, se pueden crear otros órganos de supervisión electos sobre otros aspectos de la gestión de la vivienda social. La propiedad de viviendas sociales por cooperativas de vivienda, fideicomisos de tierras comunitarias, y entidades públicas debe diseñarse de modo que maximice la responsabilidad democrática y la participación masiva de los residentes en la toma de decisiones, al tiempo que centre las voces de los grupos marginados.

La vivienda social como piedra angular de la Vivienda como Derecho Humano

A continuación examinamos los componentes de los sistemas de vivienda social diseñados para dar apoyo a las personas sin hogar, inquilinos y propietarios de viviendas—para promover la vivienda como derecho humano.

Un enfoque de “Vivienda Primero” a la carencia de vivienda

Adoptar un enfoque de “Vivienda Primero” a la carencia de vivienda significa priorizar el realojamiento rápido, nutrición y servicios de apoyo incondicionales, en lugar de exigir a las personas sin vivienda que primero consigan un trabajo o que sigan otras reglas antes poder acceder a los servicios.¹⁷⁰ Las políticas de “Vivienda Primero” han tenido más éxito en la lucha contra la carencia de vivienda que los modelos que se centran en los refugios temporales o en imponer requisitos a las personas sin vivienda.¹⁷¹

Finlandia, que ha implementado una fuerte política de “Vivienda Primero” desde 2008, es el único país de la Unión Europea en el que la carencia de vivienda está disminuyendo; se ha fijado el objetivo de erradicar la carencia de vivienda para 2027.¹⁷² Muchos otros países, incluyendo Portugal, Francia, España, Canadá, Nueva Zelanda y Brasil, están interesados en emular su modelo.¹⁷³ Finlandia se deshizo de la mayoría de los refugios nocturnos y albergues a corto plazo para las personas sin techo y, a cambio, adoptó la política de proporcionar vivienda permanente de manera rápida e incondicional.¹⁷⁴ Sin embargo, como ya se ha comentado, el éxito de la política finlandesa de “la Vivienda Primero” se debe también a su sólido sistema de vivienda social.

Control de alquileres y subvenciones para inquilinos

Las políticas de control de alquileres son regulaciones que limitan los alquileres y los aumentos de alquiler. Pueden incluir mecanismos para la supervisión y el cumplimiento democráticos, como juntas de alquiler electas que monitorean la implementación y manejan disputas entre inquilinos y propietarios; así como procesos que involucran a los sindicatos de inquilinos en el establecimiento de alquileres justos. Los subsidios para inquilinos son pagos del gobierno para asistencia con el alquiler, como los vales de Sección 8, que ayudan a los inquilinos a pagar el alquiler y a menudo se administran en función de la necesidad o los ingresos.



El control de los alquileres y la asistencia para alquiler son complementarios a las políticas de vivienda social. En el contexto de los sistemas de vivienda social, ayudan a garantizar que la vivienda social de alta calidad sea realmente accesible para los residentes más vulnerables y pobres. En la vivienda de alquiler en el sector privado, el control de alquileres frena la especulación, aumenta inmediatamente la asequibilidad y evita el desplazamiento.¹⁷⁵ En comparación con los EE. UU., muchos países con vivienda social robusta tienen un control de alquileres mucho más estricto tanto para el sector privado como para la vivienda subsidiada, y asistencia de alquiler más amplia y generalizada.¹⁷⁶ Por todo el mundo, hay un consenso entre los investigadores sobre buenas prácticas para el control de alquileres, en el que la política debe incluir acceso abierto a los registros de propietarios; límites a los aumentos de alquiler tanto durante la ocupación de un arrendador como entre arrendamientos; y mecanismos de cumplimiento y supervisión democrática por parte de representantes electos de los inquilinos.¹⁷⁷

A diferencia de la producción de vivienda social, el control de alquileres y la asistencia de alquiler no abordan la oferta de vivienda directamente. En lugar de esto, estas políticas mejoran la asequibilidad de la vivienda al aliviar los precios para los inquilinos, cuando ya se ha creado la vivienda. De por sí, el control de alquileres puede mitigar pero no desarraigar por completo las presiones que impulsan la inasequibilidad de la vivienda: la estructura con fines de lucro de nuestro sistema de vivienda, la propiedad con fines de lucro de la tierra, y el papel creciente de Wall Street que fomenta la especulación. Y cuando los pagos se entregan a propietarios privados con fines de lucro, la asistencia para el alquiler puede reforzar la especulación y los precios inflados.

Sin embargo, cuando se combinan con la vivienda social sin fines de lucro y se aplican de manera firme y generalizada, mejoran la asequibilidad de la vivienda social y la del sector privado.

Generación de riqueza comunitaria y cancelación de deuda

En los Estados Unidos, se promueve la inversión individual en la propiedad de vivienda como un medio para lograr la estabilidad financiera y generar riqueza a largo plazo. Pero hay barreras financieras para muchas personas que les impiden ser propietarias de vivienda. Este modelo de generación de riqueza ha demostrado ser difícil de alcanzar especialmente para las personas de color de bajos ingresos.¹⁷⁸ Incluso cuando logran hacerse propietarios de una vivienda, la mayoría de las personas de color asumen hipotecas y muchos se convierten en “inquilinos del banco” con una gran deuda. La promoción de altas tasas de interés y préstamos predatorios se concentra en las comunidades de color de bajos ingresos.¹⁷⁹ Las tasas de propiedad de vivienda negra han quedado estancadas desde finales de la década de 1960, e incluso cuando aumentaron los valores de la propiedad durante la década de 1990, los propietarios negros se encontraron con más deuda y menos capital en su vivienda.¹⁸⁰ En la crisis de las ejecuciones hipotecarias, la riqueza negra y latina se redujo por más de la mitad.¹⁸¹

La solución es diversificar y desinvertir de un modelo de propiedad de vivienda basado en la especulación inmobiliaria como vehículo principal o único para la creación de riqueza. Los fideicomisos de tierras comunitarias (FTC) ofrecen un modelo sostenible de propiedad de vivienda para hogares de bajos ingresos: En un FTC, ni la tierra ni la vivienda se pueden revender con fines de lucro o a precios más altos. Esto limita la especulación y mantiene los precios asequibles a perpetuidad para las nuevas familias que se muden. Los propietarios de viviendas en FTC generan capital limitado y tienen garantía de un costo de vivienda asequible a largo plazo. Es poco probable que se enfrenten a una ejecución hipotecaria.¹⁸²



La política gubernamental también debe invertir en otras formas de generar riqueza socializada que beneficien al público, especialmente a las personas de color de bajos ingresos y otros grupos marginados. Esto incluye fomentar las inversiones de los fondos de pensiones públicas en la vivienda social. También incluye aumentar la Seguridad Social, la atención médica universal, la educación superior gratuita, el cuidado subsidiado de niños y ancianos, y más.

La cancelación o condonación de deudas se puede aplicar a las deudas de alquiler e hipotecas, deudas médicas, préstamos estudiantiles, y más. Esto reconoce que las entidades corporativas más grandes y las élites ricas disfrutaban con frecuencia de rescates, subsidios y tasas de impuestos extremadamente bajas, al tiempo que los préstamos predatorios y las altas tasas de interés se han dirigido a las personas de color de bajos ingresos y a las más vulnerables económicamente. La condonación de deudas periódica ayuda a contrarrestar las disparidades crecientes. Fortalece las comunidades y alimenta las economías locales al aumentar el poder adquisitivo de las personas de bajos ingresos, con mayor probabilidad de que gasten estos fondos adicionales en necesidades básicas; y aumenta la capacidad de las personas de hacer labores de cuidado voluntarias.¹⁸³

- En **España**, durante la crisis de ejecuciones hipotecarias de 2008, los propietarios de viviendas que se enfrentaban al desalojo fundaron la organización Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), y usaron la acción directa para exigir la cancelación de la deuda hipotecaria, así como la transformación de las propiedades vacías de los bancos en vivienda social, con ocupaciones de casas vacías y bancos.¹⁸⁴ Hoy, la PAH y las organizaciones de inquilinos están luchando contra Blackstone, que ha adquirido 100.000 activos inmobiliarios e hipotecarios en el país, y es el mayor agente inmobiliario de España. Blackstone es responsable de una alta incidencia de desalojos y aumentos de alquiler.¹⁸⁵

Sindicatos de inquilinos reconocidos a nivel nacional y derechos de negociación colectiva

Los sindicatos de inquilinos son organizaciones de, por y para inquilinos que luchan por tener una voz colectiva sobre las condiciones de vida y que toman medidas para mejorar el acceso a una vivienda asequible y de calidad, controlar a los propietarios abusivos y promover los derechos de los inquilinos. Empoderar a los sindicatos de inquilinos ayuda a garantizar un sistema de vivienda democrático, responsable y organizado para satisfacer las necesidades de los residentes. De la misma manera que los sindicatos laborales tienen derechos de negociación colectiva, por lo que los empleadores tienen la obligación legal de negociar con ellos, los sindicatos de inquilinos deben tener reconocimiento legal, protecciones de actividades organizativas, y el derecho a la negociación colectiva con propietarios, promotores e inversionistas inmobiliarios. No solo deben tener derecho a un asiento en la mesa para negociar alquileres, condiciones de vivienda y más, sino que también deberían tener por ley una voz en la toma de decisiones. Además, se deben ampliar las protecciones de inquilinos, como el desalojo por causa justa, el derecho a un abogado, protección del desalojo por molestias y más para promover la seguridad en la vivienda e impedir los abusos por parte de los propietarios.



- En **Suecia**, la Ley de Alquileres de 1968 hace obligatoria la negociación colectiva entre las asociaciones de inquilinos y los propietarios. El Sindicato Nacional de Inquilinos de Suecia se fundó en 1923 y ha sido fundamental para ganar los derechos de los inquilinos y ayudar a establecer las políticas públicas de vivienda del país. El Sindicato Nacional de Inquilinos tiene negociaciones anuales con organizaciones de propietarios para establecer aumentos de alquiler en la vivienda pública y la privada, de acuerdo con un proceso reconocido por el gobierno y dentro del marco de un sistema nacional robusto de fijación de alquileres. Las regulaciones suecas de fijación de alquileres limitan los alquileres al tiempo que vinculan los aumentos permitidos a las características del tipo de vivienda, según su “valor de utilidad”. Las negociaciones ocurren desde el nivel local hasta el nacional. Los sindicatos de inquilinos están facultados para supervisar si los aumentos de alquiler, incluidos los de renovación, son realmente necesarios y justos, y los desacuerdos con propietarios se resuelven mediante procesos judiciales.¹⁸⁶ En este proceso, en la última década los alquileres aumentaron un promedio de 0,8% a 2,8% al año.¹⁸⁷

CÓMO LLEGAR HASTA ALLÍ

A continuación se presentan los pasos procesables que pueden tomar en el presente los responsables de formular políticas, los inquilinos y los miembros de la comunidad para avanzar hacia un sistema robusto de vivienda social. Ya hay esfuerzos y procesos en marcha, y las partes responsables deben formular políticas para apoyarlos y ampliarlos.

Organizar un Sindicato Nacional de Inquilinos

Se necesita una fuerte organización de inquilinos para impulsar políticas de vivienda social y garantizar que la implementación sea efectiva y responsable ante los residentes de bajos ingresos y las comunidades de color. Se puede articular un Sindicato Nacional de Inquilinos a partir de sindicatos de inquilinos locales, regionales y estatales. Los inquilinos organizados pueden exigir políticas que permitan los derechos de negociación, reconocimiento y poder de toma de decisiones sobre las condiciones de la vivienda.

En San Francisco, una docena de organizaciones inquilinas y laborales, incluido el Comité de Derechos de Vivienda (Housing Rights Committee), colaboraron con concejales para introducir y aprobar una ordenanza que requiere que los propietarios reconozcan el derecho de los inquilinos a organizarse y se reúnan con las asociaciones de inquilinos hasta cuatro veces al año. Esta ordenanza se aplica a los edificios de cinco o más unidades. Si los propietarios se niegan a reunirse, los inquilinos pueden solicitar una reducción del alquiler ante la Junta de Alquileres de la ciudad.¹⁸⁸

Apoyar legislación sobre la vivienda social y la banca pública a nivel local y estatal

Las legislaturas estatales de California y Maryland han estado considerando proyectos de ley y propuestas para apoyar el desarrollo de vivienda social. En California, las organizaciones de inquilinos y los sindicatos laborales están pidiendo mil millones de dólares del presupuesto estatal para financiar una Iniciativa de Aceleración de Vivienda Social que preservaría edificios como vivienda social permanentemente asequible para hogares de ingresos bajos a moderados.¹⁸⁹ Esta solicitud presupuestaria continua el impulso de un proyecto de ley de 2021 que propuso la creación de una autoridad de vivienda social estatal, para crear vivienda de alquiler de ingresos mixtos y vivienda ocupada por sus propietarios, que se mantendrá asequible y fuera del mercado a través de cooperativas de capital limitado o arrendamientos a largo plazo.¹⁹⁰

En Maryland, un proyecto de ley para financiar vivienda asequible de propiedad pública y de ingresos mixtos, construida por trabajadores sindicalizados, se ha reintroducido en la legislatura desde 2019; Las propuestas para financiar esta vivienda han incluido un impuesto a los millonarios, bonos y un impuesto sobre la transferencia de bienes raíces en propiedades de lujo. La autoridad de vivienda del condado de Montgomery en Maryland ya está involucrada en la construcción de viviendas de propiedad pública y de ingresos mixtos a menor escala.¹⁹¹ Proyecta usar unidades de alquiler alto para subsidiar a una minoría de unidades asequibles. Aunque esto brinda independencia financiera de los fondos estatales y federales, menos de la mitad de las unidades producidas serán profundamente asequibles. Otra opción sería que la legislación establezca esquemas de financiamiento por subvenciones o impuestos progresivos para garantizar suficientes unidades profundamente asequibles para los hogares de bajos ingresos.



Debido a la actividad de una amplia coalición de grupos laborales, comunitarios y de justicia ambiental, California aprobó legislación en 2019 que aprueba la banca pública, iniciando una ola de actividad de gobiernos locales para explorar el establecimiento de bancos públicos municipales.¹⁹² En octubre 2021, California promulgó legislación para crear una opción de banca pública a nivel estatal.¹⁹³ Dakota del Norte tiene el banco público estatal más antiguo de la nación, establecido en 1919, con \$8 mil millones en activos orientados a proporcionar préstamos que sirvan al interés público.¹⁹⁴ La banca pública se debe ampliar y aplicar como fuente de financiamiento para la vivienda social mediante préstamos a bajo interés.

Las ciudades y los municipios pueden aprobar medidas para crear bancos públicos, bancos de tierras, fondos de adquisición, fondos fiduciarios de vivienda, fondos aceleradores y más, para apoyar el desarrollo de la vivienda social. Pueden financiarlos con impuestos progresivos, impuestos de transacciones inmobiliarias y contra la especulación, emitiendo bonos y canalizando las inversiones de fondos públicos de pensiones—métodos de financiación que intentan redistribuir la riqueza o evitar la inversión especulativa con fines de lucro que amenaza la asequibilidad.

Derogar la Enmienda Faircloth y apoyar un Nuevo Acuerdo Verde para la Vivienda

A nivel federal, el Congreso debe derogar la Enmienda Faircloth, que impide la construcción de nuevas viviendas públicas al limitar el número de unidades de vivienda pública en todo el país a los niveles de 1999. El Congreso debe apoyar y aprobar la Ley del Nuevo Acuerdo Verde para la Vivienda Pública, que invertiría \$180 mil millones en diez años para reparaciones y modernizaciones en vivienda pública existente.¹⁹⁵ Además, el Congreso debe aprobar la Ley de Hogares para Todos (Homes for All), que asignaría \$1 billón en diez años para construir 12 millones de unidades nuevas de vivienda pública y social permanentemente asequibles; convertir los gastos operativos y de capital para la vivienda pública en gastos obligatorios; y crear un nuevo fondo de HUD para programas para combatir el desplazamiento y expandir la vivienda social bajo control comunitario.¹⁹⁶ La financiación del gobierno debe destinarse a viviendas públicas y sociales cuyo desarrollo esté coordinado por una Autoridad de Desarrollo de Vivienda Social, que adquiriría rápidamente propiedades embargadas y otras propiedades con dineros de subvenciones, para convertirlas en viviendas permanentemente asequibles.¹⁹⁷ Se debe favorecer la financiación de subvenciones directas para viviendas permanentemente asequibles en lugar de la construcción bajo el programa LIHTC.

Usar tierras públicas para vivienda permanentemente asequible, establecer programas públicos de bancos de tierras y arrendamiento de terrenos para ese propósito

La tierra pública debe utilizarse para crear viviendas permanentemente asequibles, reduciendo así los costos de producción. Además, la tierra pública se puede arrendar a bajo costo a constructoras de vivienda asequible para garantizar que no se revenda en el futuro, sino que se reserve permanentemente para la vivienda social. Los gobiernos federales y estatales pueden financiar los bancos de tierras administrados por municipios para facilitar un programa agresivo de adquisición de tierras y propiedades para conversión en vivienda social.

Los bancos de tierras públicos y sin fines de lucro ya han ayudado a canalizar tierras para construir vivienda asequible a pequeña escala. En Minneapolis, la organización sin fines de lucro Land Bank Twin Cities ayudó a los inquilinos de cinco edificios que organizaron una huelga de alquileres contra una corporación inmobiliaria a reunir el financiamiento para comprar las propiedades; los inquilinos han establecido la Cooperativa Sky Without Limits, que será propietaria de las viviendas como vivienda permanentemente asequible.¹⁹⁸ En la ciudad de Nueva York, un programa de 1975 que autoriza la adquisición municipal de propiedades vacantes con gravámenes de impuestos permitió al Fideicomiso de Tierras Comunitarias de East Harlem-El Barrio adquirir cuatro edificios de apartamentos por \$1 cada uno.¹⁹⁹ Estos esfuerzos deben ampliarse.

En Los Ángeles, durante el apogeo de la pandemia de COVID-19 en 2020, familias sin hogar conocidas como los Reclaimers ocuparon 13 casas vacías de propiedad de la agencia estatal de transporte, Caltrans, y exigieron que se

pusieran a disposición inmediata como vivienda para personas sin hogar. Caltrans era dueña de 460 propiedades residenciales, que había comprado para proyecto de extensión de una carretera que se canceló; cientos de ellas siguen vacías.²⁰⁰ Como resultado de la acción directa de los Reclaimers, Caltrans transfirió 25 casas vacías a la Autoridad de Vivienda de Los Ángeles para usarlas en un programa de vivienda de transición de dos años que proporciona refugio de emergencia durante la pandemia.²⁰¹

Expandir los fideicomisos de tierras comunitarias y la vivienda cooperativa

Actualmente, existen más de 225 fideicomisos de tierras comunitarias (FTC) en los Estados Unidos.²⁰² El más grande, the Champlain Land Trust, consta de más de 3.000 unidades y controla alrededor del 7,6% del parque de viviendas de Burlington, Vermont.²⁰³ Incluye viviendas de alquiler, viviendas ocupadas por el propietario y cooperativas, con la mitad de las unidades asequibles para hogares de ingresos extremadamente bajos y el 18% asequibles para personas sin hogar.²⁰⁴ Champlain Land Trust disfruta de su gran tamaño debido al apoyo del gobierno: Lanzado con la ayuda del entonces alcalde Bernie Sanders, recibió una subvención inicial, un préstamo de fondo de pensiones, así como fondos de HUD, y se sustenta con fondos continuos de un pequeño aumento del impuesto a la propiedad.²⁰⁵ Los FTC deben extenderse por todo el país con políticas similares. En una escala más pequeña, las ciudades han financiado adquisiciones por parte de los FTC utilizando bonos y mediante la creación de fondos de “sitios pequeños” para adquirir edificios de apartamentos de menos de 25 unidades.²⁰⁶

La Ley de Oportunidad de Compra para Inquilinos y Comunidad (TOPA y COPA), que dan prioridad a residentes, organizaciones sin fines de lucro y/o autoridades de vivienda en el derecho a comprar la propiedad en venta para convertirla en vivienda permanentemente asequible, puede ayudar a establecer FTC y vivienda cooperativa de capital limitado de propiedad de inquilinos. Cuando están respaldados por los derechos que otorga TOPA, los inquilinos que se están organizando tienen una ventaja adicional para conseguir reparaciones y forzar negociaciones con sus propietarios. Pero, para hacer realidad la transferencia de propiedades y la conversión en vivienda social, deben existir subvenciones del gobierno para ayudar a los FTC y a las cooperativas con la adquisición; y mejor aún, la legislación debería exigir precios por debajo de los precios de mercado. En Nueva York, Housing Justice for All está pidiendo a la gobernadora que asigne fondos para las adquisiciones de TOPA en el presupuesto estatal.²⁰⁷



Una conferencia de prensa frente a la casa de una residente de San Diego, para defenderla del desalojo, noviembre de 2021. (Alliance of Californians for Community Empowerment)

Los fondos federales del Programa de Estabilización de Vecindarios y Plan de Rescate Estadounidense (Neighborhood Stabilization Program and American Rescue Plan) podrían servir para apoyar los FTC.²⁰⁸ Sin embargo, con demasiada frecuencia, las corporaciones e inversionistas con fines de lucro han aprovechado el marco del fideicomiso de tierras para promover la construcción con fines de lucro y las conversiones a condominios. Es esencial que los fondos públicos apoyen los FTC que integren estructuras de transparencia y responsabilidad democrática, y que realmente vayan a crear viviendas profundamente asequibles.

Fortalecer el control de alquileres y las protecciones de inquilinos

En noviembre de 2021, los residentes de St. Paul, Minnesota, aprobaron la ordenanza de estabilización de alquileres más fuerte del país mediante una medida electoral. Limita los aumentos de alquiler a un 3% anual en todas las unidades de alquiler, incluidas las de nueva construcción y se aplica incluso si los inquilinos se mudan (una protección crítica para la eficacia a largo plazo, conocida como “control de vacantes”).²⁰⁹ La medida evoca los controles de alquiler más estrictos que existían en California, Nueva York y Massachusetts en décadas anteriores—antes de que las organizaciones de la industria inmobiliaria como el National Council of the Multi-Housing Industry (NCMHI) y National Apartment Association (NAA) empujaron a los estados a revertir las protecciones de inquilinos a fines de la década de 1970 y nuevamente en la década de 1990.²¹⁰

Debe extenderse a todo el país un fuerte control de alquileres con control de vacantes, para mantener a las familias de bajos ingresos en sus hogares. El control de alquileres promueve inmediatamente la asequibilidad y la estabilidad de la vivienda, a gran escala; y beneficia desproporcionadamente a los inquilinos de bajos ingresos, los inquilinos de color y los hogares encabezados por mujeres.²¹¹ Las regulaciones de control de alquileres deben incluir estructuras democráticas para su implementación, como juntas de alquiler con representantes de inquilinos electos, con poder de decisión sobre los aumentos de alquiler permitidos.²¹²

Las protecciones de inquilinos como el desalojo por causa justa y el derecho a un abogado deben promulgarse universalmente. En Nueva York, se está abogando por un proyecto de ley de desalojo por causa justa que incluya un mecanismo por el que los inquilinos puedan impugnar los aumentos de alquiler por encima del 1,5% del índice de precios al consumidor. La asistencia de alquileres también se debe ampliar y combinar con la cancelación de deuda. Nueva York está considerando un proyecto de ley para crear un programa estatal de asistencia de alquiler que incluiría a las personas indocumentadas.²¹³

Controlar la especulación y a las corporaciones inmobiliarias

Las políticas federales y locales deben contrarrestar la especulación y controlar a las corporaciones inmobiliarias. El gobierno federal puede endurecer las regulaciones sobre la especulación inmobiliaria en los mercados financieros, poniendo fin a la bursatilización de alquileres, limitando bursatilización de hipotecas, y restableciendo divisiones firmes entre la banca de inversión y la banca comercial.²¹⁴ No debe permitirse que las agencias de calificación de bonos asignen altas calificaciones de bonos a los valores de alquileres. Todos los niveles de gobierno pueden instituir impuestos contra la especulación, como los impuestos de aumento de valor en el punto de venta, impuestos de volteo de propiedad, impuestos sobre inversionistas y transacciones de fuera del estado, e impuestos sobre unidades vacantes a inversionistas-propietarios.²¹⁵ Todos los niveles de gobierno pueden instituir requisitos de transparencia para corporaciones inmobiliarias y LLCs, por ejemplo, mediante registros de alquiler y reglamentos de licencias de propietarios, y penalizar a los propietarios por acoso, violaciones de código y violaciones de los derechos de inquilinos.²¹⁶ La Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration), Freddie Mac, y Fannie Mae deben reducir su apoyo al capital privado y a los propietarios de Wall Street.²¹⁷ Finalmente, todos los niveles de gobierno pueden fijar su atención en propiedades corporativas vacantes para convertirlas en vivienda social.

En todo el país hay campañas que luchan por cerrar las lagunas fiscales que subsidian la construcción de propiedades de lujo y las corporaciones inmobiliarias. En Nueva York, Housing Justice for All aboga por la derogación de 421-A, una rebaja fiscal para la construcción de nuevos edificios multifamiliares, que subsidia así la construcción de lujo y a precio de mercado. Estos regalos le costaron a la ciudad de Nueva York más de \$1,7 mil millones tan solo en el AF2021, más que el gasto municipal o federal en vivienda pública, vales para inquilinos, o creación de viviendas subsidiadas en la localidad.²¹⁸ Los defensores de la campaña exigen que este dinero se utilice para proporcionar viviendas profundamente asequibles para residentes de clase trabajadora y de bajos ingresos. En San Francisco, los votantes aprobaron la Proposición I en 2020, que aumentó un impuesto de transferencia de bienes inmobiliarios sobre las ventas de lujo para generar fondos para la asistencia de alquiler y la vivienda asequible.²¹⁹

En Minneapolis, como se mencionó, los miembros de Inquilinxs Unidxs ganaron una campaña para adquirir y convertir sus hogares, anteriormente propiedad de una corporación inmobiliaria, en viviendas permanentemente asequibles.²²⁰ En Oakland, la ocupación por Moms 4 Housing de una casa vacía de propiedad de la corporación inmobiliaria Wedgewood resultó en la transferencia de su propiedad al FTC de Oakland.²²¹ En 2021, Nueva York aprobó la Ley de Vivienda con Dignidad para Nuestros Vecinos (Housing Our Neighbors with Dignity o HONDA), que permite la compra de hoteles y espacios comerciales embargados, para su conversión en viviendas asequibles para personas sin vivienda.²²² Sin embargo, por lo general las promotoras no han tomado medidas para implementar estas conversiones. Los defensores de la campaña están pidiendo a la gobernadora que asigne fondos para HONDA en el presupuesto del Estado.

Desinvertir en daños, invertir en atención

Los residentes de viviendas públicas son criminalizados y sufren violencia policial y desalojos, bajo el pretexto de la lucha contra las drogas o la delincuencia.²²³ Como se discutió, la Ley Federal contra el Abuso de Drogas de 1988 impuso reglas de una sola ofensa (“one-strike”) que permiten desalojar a los residentes de viviendas públicas si una “persona asociada” con un hogar se involucra en actividades delictivas en las instalaciones, o en conducta relacionada con las drogas en cualquier lugar.²²⁴ Bajo la ley federal, las autoridades de vivienda niegan la admisión a aquellos con antecedentes penales. El gobierno federal debe derogar estas leyes, así como las leyes—e implementación normativa—que penalizan a las familias de estatus mixto con restricciones de subsidios.²²⁵

En la década de 1990, las prácticas draconianas de desalojo se expandieron de la vivienda pública al mercado de alquiler privado, mediante ordenanzas sobre la “molestia” y “anticrimen”.²²⁶ Las ordenanzas de molestia han resultado en desalojos de inquilinos por quejas de ruido, por colgar la ropa a secar en las ventanas, por llamar a la policía o por violencia doméstica.²²⁷ Estos desalojos se concentran en los barrios de color.²²⁸ Los vecinos blancos también han promulgado y aplicado estas ordenanzas para colaborar con la policía en el acoso de residentes de color y de personas que sospechan que reciben cupones de Sección 8.²²⁹ La policía ha llevado a cabo redadas contra personas que reciben Sección 8 en las que trataron de encontrar violaciones de las regulaciones de Sección 8, para facilitar su desalojo.²³⁰ Estas leyes y prácticas policiales que promueven la criminalización, el acoso y el desalojo de los residentes de viviendas públicas, los beneficiarios de Sección 8 y las comunidades de color se deben derogar y cesar.

La vivienda social ofrece la oportunidad de proporcionar reparaciones y responsabilidad a las comunidades negras, de color, e indígenas de bajos ingresos. El dinero que se gasta en los presupuestos exagerados de la policía o las prisiones debe redirigirse a poner fin a la carencia de vivienda y proporcionar vivienda profundamente asequible y accesible para los residentes de color con los ingresos más bajos, las personas con antecedentes y las personas sin papeles.²³¹ El proceso de planificación y decisión debe centrar a las comunidades de color afectadas para garantizar que las soluciones respondan a sus necesidades.

CONCLUSIÓN

Por todo el país, los inquilinos, las personas sin vivienda y las comunidades se están organizando por un nuevo sistema de vivienda: Un sistema basado en la vivienda como derecho humano. Es hora de que los responsables políticos apoyen estos esfuerzos con la creación de vivienda social profundamente asequible, permanentemente desmercantilizada y bajo el control democrático de la comunidad.

La producción de vivienda social es la solución a la falta generalizada y creciente de vivienda accesible y asequible. La industria inmobiliaria con fines de lucro no es capaz construir la vivienda asequible que necesitamos a gran escala. Por todo el mundo, la historia muestra la efectividad de la inversión pública en la vivienda al servicio de las personas—no de las ganancias—cuando el mercado privado no logró generar cantidades masivas de vivienda asequible. La única forma de producir la cantidad de vivienda asequible que necesitamos es priorizar la financiación inicial pública para la construcción pública, y no las exenciones fiscales para los constructores e inversionistas privados, como hace el programa LIHTC.

Una vivienda social que realmente priorice a las comunidades de color de bajos ingresos, a una escala amplia, es lo que permitirá corregir los impactos de la política de vivienda racista del pasado y avanzar hacia la justicia



racial. La vivienda social ayudará a detener el desplazamiento y puede proteger a los residentes de color de los desalojos, los préstamos predatorios y las ejecuciones hipotecarias. Resultará en enormes ahorros para los hogares de color, y su construcción puede crear millones de empleos sindicalizados. Pero para cumplir esta promesa, los responsables políticos deben incluir mecanismos para el poder de inquilinos, la responsabilidad democrática y la supervisión, asegurando que las voces de las personas de color de bajos ingresos sean centrales en la toma de decisiones.

Al poner en práctica la vivienda social, los responsables de crear políticas deben limitar el papel del lucro a todos los niveles de nuestro sistema de vivienda: Desde las finanzas, hasta la construcción, la propiedad y la preservación. Las políticas deben favorecer la propiedad pública. Los ejemplos demuestran que la vivienda subsidiada es mucho más profundamente asequible cuando es propiedad de entidades públicas o sin fines de lucro, bajo mecanismos de supervisión democrática—no cuando se privatiza o bajo una colaboración público-privada. Además, para realmente proteger nuestros hogares de la especulación y la adquisición por corporaciones inmobiliarias, se deben transformar las políticas de financiación de la vivienda. Las regulaciones gubernamentales deben desvincular los bienes raíces de los mercados financieros globales, y cambiar a la financiación pública que no esté condicionada por la inversión con fines de lucro.

Estas transformaciones son enormes—pero atacan poderosamente las raíces de nuestra crisis de vivienda y ofrecen soluciones duraderas. Imaginamos un país donde la falta de vivienda sea rara. Cuando las familias de todo tipo tengan acceso a una vivienda estable y de calidad, independientemente de las circunstancias económicas de los miembros de su hogar, su raza, género, estatus migratorio, capacidad física y mental, o antecedentes legales. Donde todos los niños tengan un hogar seguro y habitable para estudiar, jugar y crecer. Donde una persona pueda elegir profesiones de trabajo social, enseñanza o trabajo de cuidado sin preocuparse de que perderá el techo sobre su cabeza cuando sea mayor. Donde las corporaciones inmobiliarias no dominen los vecindarios pobres de color, y donde el desalojo no sea un aspecto normal de la vida—donde nuestras comunidades prosperen.

Tenemos los recursos. Los responsables políticos pueden y deben redirigir la financiación exorbitante que el gobierno ya gasta en subsidios a corporaciones inmobiliarias y élites ricas, así como en la policía y la militarización, hacia la vivienda para personas de bajos ingresos y de clase trabajadora. Debemos aumentar la inversión federal en vivienda social garantizada para todos.

Los inquilinos organizados serán la pieza clave para lograr estas transformaciones. Y la responsabilidad democrática será crucial para su implementación. **Las reformas más impactantes son las que también expanden la democracia, fortalecen el movimiento organizado de las comunidades de color de bajos ingresos y construyen el poder de los inquilinos.**

Notas

- 1 National Alliance to End Homelessness, "State of Homelessness: 2021 Edition," National Alliance to End Homelessness, 2021, <https://endhomelessness.org/homelessness-in-america/homelessness-statistics/state-of-homelessness-2021/>.
- 2 Joint Center for Housing Studies of Harvard University, "America's Rental Housing 2022" (Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2022), 4, https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_Americas_Rental_Housing_2022.pdf.
- 3 Daniel McCue, "As Low-Cost Units Become Increasingly Scarce, Low- and Moderate-Income Renters Are Losing Access to Many Neighborhoods," Joint Center for Housing Studies of Harvard University, February 22, 2022, <https://www.jchs.harvard.edu/blog/low-cost-units-become-increasingly-scarce-low-and-moderate-income-renters-are-losing-access>; Joint Center for Housing Studies of Harvard University, "America's Rental Housing 2022," 6.
- 4 Will Parker, "Aiming at Wealthy Renters, Developers Build More Luxury Apartments Than They Have in Decades," *Wall Street Journal*, January 15, 2020, sec. Real Estate, <https://www.wsj.com/articles/aiming-at-wealthy-renters-developers-build-more-luxury-apartments-than-they-have-in-decades-11579084202>; Joint Center for Housing Studies of Harvard University, "America's Rental Housing 2017," 2, 17; Amee Chew and Sarah Treuhart, "Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities" (PolicyLink; Center for Popular Democracy; The Right to the City Alliance, 2019), 14, https://ourhomesourfuture.org/wp-content/uploads/2019/02/RTTC-Report-2019_4_WEB.pdf.
- 5 E.g., Heather Vogell, "When Private Equity Becomes Your Landlord," ProPublica, February 7, 2022, <https://www.propublica.org/article/when-private-equity-becomes-your-landlord>; Hyojung Lee, "Who Owns Rental Properties, and Is It Changing?," Joint Center for Housing Studies of Harvard University (blog), August 18, 2017, <http://www.jchs.harvard.edu/blog/who-owns-rental-properties-and-is-it-changing/>; Kevin Schaul and Jonathan O'Connell, "Investors Bought a Record Share of Homes in 2021. See Where.," *Washington Post*, February 16, 2022, <https://www.washingtonpost.com/business/interactive/2022/housing-market-investors/>.
- 6 Meredith Abood, "Securitizing Suburbia : The Financialization of Single-Family Rental Housing and the Need to Redefine 'Risk'" (Thesis, Urban Studies & Planning, Massachusetts Institute of Technology, 2017), <https://dspace.mit.edu/handle/1721.1/111349>; ACCE, AFR, and Public Advocates, "Wall Street Landlords Turn American Dream into a Nightmare," January 17, 2018, <http://ourfinancialsecurity.org/2018/01/afr-report-wall-street-and-single-family-rentals/>; Elora Raymond et al., "Corporate Landlords, Institutional Investors, and Displacement: Eviction Rates in Single-Family Rentals," Community & Economic Development Discussion Paper (Atlanta: Federal Reserve Bank of Atlanta, December 2016), 18, <https://www.frbatlanta.org/media/articles/community-development/publications/discussion-papers/2016/04-corporate-landlords-institutional-investors-and-displacement-2016-12-21.pdf>; Association for Neighborhood and Housing Development, "The Next Sub-Prime Loan Crisis: How Predatory Equity Investment Is Undermining New York's Affordable Multi-Family Rental Housing" (New York: Association for Neighborhood and Housing Development, July 1, 2011), <https://anhd.org/report/next-sub-prime-loan-crisis-how-predatory-equity-investment-undermining-new-york%E2%80%99s-affordable>; Desiree Justina Fields, "From Property Abandonment to Predatory Equity: Writings on Financialization and Urban Space in New York City" (Ph.D., United States -- New York, City University of New York, 2013), <http://search.proquest.com/docview/1366760619/abstract/DAA2D9BDF155490CPQ1>; Evan Bissell and Eli Moore, "Housing Policy and Belonging in Richmond" (Haas Institute for a Fair and Inclusive Society, January 2018), 54, https://haasinstitute.berkeley.edu/sites/default/files/haasinstitute_housingandbelongingrichmond_psrprint_jan11.pdf; Joel Montano, "Piercing the Corporate Veil of LLC Landlordism: A Predatory Landlord's Eviction Machine of Black and Brown Bodies in Los Angeles' Working-Class Neighborhoods, 1996-2019" (M.A., Urban and Regional Planning, Los Angeles, University of California, Los Angeles, 2020), <https://ucla.app.box.com/s/8gsq0kpvj3h53kz31kr2a5lxh1k6eam6>; Aaron Mendelson, "Deceit, Disrepair and Death Inside a Southern California Rental Empire," February 12, 2020, <https://projects.laist.com/2020/pamal/>.
- 7 E.g., Heather Vogell, "When Private Equity Becomes Your Landlord," ProPublica, February 7, 2022, <https://www.propublica.org/article/when-private-equity-becomes-your-landlord>; ACCE, AFR, and Public Advocates, "Wall Street Landlords Turn American Dream into a Nightmare," Edward G. Goetz, *New Deal Ruins: Race, Economic Justice, and Public Housing Policy* (Cornell University Press, 2013); Eli Moore, Nicole Montojo, and Nicole Mauri, "Roots, Race, & Place: A History of Racially Exclusionary Housing in the San Francisco Bay Area" (Berkeley: Haas Institute for a Fair and Inclusive Society, UC Berkeley, 2019), 41-43, <https://haasinstitute.berkeley.edu/rootsraceplace>.
- 8 E.g., John I. Gilderbloom and Richard Appelbaum, *Rethinking Rental Housing* (Temple University Press, 1988), 163-74; Veronika Duma and Hanna Lichtenberger, "Remembering Red Vienna," 2017, <http://jacobinmag.com/2017/02/red-vienna-austria-housing-urban-planning/>; Julie Lawson, Hal Pawson, et al., "Social Housing as Infrastructure: An Investment Pathway," SSRN Scholarly Paper (Rochester, NY: Social Science Research Network, November 15, 2018), 49-50, <https://papers.ssrn.com/abstract=3284910>; Y-Foundation, *A Home of Your Own: Housing First and Ending Homelessness in Finland* (Keuruu: Y-Foundation, 2017), https://www.feantsaresearch.org/download/a_home_of_your_own_lowres_spreads6069661816957790483.pdf; Peter Gowan and Ryan Cooper, "Social Housing in the United States" (People's Policy Project, 2018), <https://www.peoplespolicyproject.org/wp-content/uploads/2018/04/SocialHousing.pdf>.
- 9 "Rep. Ilhan Omar Introduces Homes for All Act, a New 21st Century Public Housing Vision," Representative Ilhan Omar, November 20, 2019, <https://omar.house.gov/media/press-releases/rep-ilhan-omar-introduces-homes-for-all-act-a-new-21st-century-public-housing-vision>.
- 10 Andrew Aurand, Dan Emmanuel, and Daniel Threet. "The Gap: A Shortage of Affordable Homes, 2021" (Washington, D.C.: National Low Income Housing Coalition, 2021), 1, 7, https://reports.nlihc.org/sites/default/files/gap/Gap-Report_2021.pdf; Joint Center for Housing Studies of Harvard University, "America's Rental Housing 2022," 13-14.
- 11 E.g., Edward G. Goetz, *New Deal Ruins: Race, Economic Justice, and Public Housing Policy* (Cornell University Press, 2013), 9-10; Amee Chew, "Facing History, Uprooting Inequality: A Path to Housing Justice in California" (PolicyLink, 2020), 35-9, 43, https://www.policylink.org/sites/default/files/pl_report_calif-housing_101420a.pdf; Caroline Castle, "You Call That a Strike? A Post-Rucker Examination of Eviction from Public Housing Due to Drug-Related Criminal Activity of a Third Party," *Georgia Law Review* 37, no. 4 (2003 2002): 1435-70; Charles Lane, "Supreme Court Upholds Public Housing Drug Law," *Washington Post*, March 27, 2002, <https://www.washingtonpost.com/archive/politics/2002/03/27/supreme-court-upholds-public-housing-drug-law/11353004-2b33-4ab7-9f12-89dd349a6842/>; TCR Staff, "Police Tactics Put Public Housing Residents Under 'Siege': Paper," *The Crime Report*, July 22, 2019, <https://thecrimereport.org/2019/07/22/police-tactics-put-public-housing-residents-under-siege-paper/>; Alexis Karteron, "When Stop and Frisk Comes Home: Policing Public and Patrolled Housing," *SSRN Electronic Journal*, 2019, 685-86, <https://doi.org/10.2139/ssrn.3417793>.
- 12 E.g., the 1980 Housing and Community Development Act. Ver: The Center for Popular Democracy & CPD Action, "The Center for Popular Democracy & CPD Action: 2021 Federal Housing Agenda" (The Center for Popular Democracy & CPD Action, 2021), 5, <https://www.populardemocracy.org/sites/default/files/20210124%20Federal%20Housing%20Agenda.pdf>; "Sanders and Ocasio-Cortez Announce The Green New Deal for Public Housing Act," Senator Bernie Sanders, November 14, 2019, <https://www.sanders.senate.gov/press-releases/sanders-and-ocasio-cortez-announce-the-green-new-deal-for-public-housing-act/>.
- 13 E.g., John I. Gilderbloom and Richard Appelbaum, *Rethinking Rental Housing* (Temple University Press, 1988), 163-64, 169-70; Veronika Duma and Hanna Lichtenberger, "Remembering Red Vienna," 2017, <http://jacobinmag.com/2017/02/red-vienna-austria-housing-urban-planning/>; Julie Lawson, Todd Denham, et al., "Social Housing as Infrastructure: Rationale, Prioritisation and Investment Pathway," *AHURI Final Report*, no. 315 (June 2019): 33-35, <https://doi.org/10.18408/ahuri-531400>; Julie Lawson, Hal Pawson, et al., "Social Housing as Infrastructure: An Investment Pathway," SSRN Scholarly Paper (Rochester, NY: Social Science Research Network, November 15, 2018), 49-50, <https://papers.ssrn.com/abstract=3284910>.
- 14 E.g., Mercer, "Quality of Living City Ranking: 2019 City Ranking," Mercer, 2021, <https://mobilityexchange.mercer.com/insights/quality-of-living-rankings>; City of Vienna, "Quality of Living—Vienna Remains the Number One," City of Vienna, 2021, <https://www.wien.gv.at/english/policies/international/comparison/mercer-study.html>. Entre las ciudades con programas de vivienda social grandes e históricamente robustos han estado Viena, Ámsterdam, Estocolmo y Helsinki; ver Julie Lawson and Hannu Ruonavaara, "Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review" (SmartLand, 2020), <https://smartland.fi/wp-content/uploads/Land-policy-for-affordable-and-inclusive-housing-an-international-review.pdf>.
- 15 Manuel B. Aalbers, *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach* (Routledge, 2016); Annelore Hofman, "The Real Estate/Financial Complex in the UK and US" (Ph.D. in Geography, KU Leuven, Science, Engineering & Technology, 2017); Rodrigo Fernandez, Annelore Hofman, and Manuel B Aalbers, "London and New York as a Safe Deposit Box for the Transnational Wealth Elite," *Environment and Planning A: Economy and Space* 48, no. 12 (December 1, 2016): 2443-61, <https://doi.org/10.1177/0308518X16659479>; Kevin Fox Gotham, "The Secondary Circuit of Capital Reconsidered: Globalization and the U.S. Real Estate Sector," *American Journal of Sociology* 112, no. 1 (July 2006): 231-75, <https://doi.org/10.1086/502695>; Kevin Fox Gotham, "Creating Liquidity out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis," *International Journal of Urban and Regional Research* 33, no. 2 (2009): 355-71, <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00874.x>.
- 16 National Low Income Housing Coalition, "Report Shows African Americans Lost Half Their Wealth Due to Housing Crisis and Unemployment," National Low Income Housing Coalition, August 30, 2013, <https://nlihc.org/article/report-shows-african-americans-lost-half-their-wealth-due-housing-crisis-and-unemployment>; Rakesh Kochhar, Richard Fry, and Paul Taylor, "Wealth Gaps Rise to Record Highs Between Whites, Blacks, Hispanics," Social & Demographic Trends (Pew Research Center, July 26, 2011), 1, <https://www.pewresearch.org/social-trends/2011/07/26/wealth-gaps-rise-to-record-highs-between-whites-blacks-hispanics/>.
- 17 CCE, AFR, and Public Advocates, "Wall Street Landlords Turn American Dream into a Nightmare," January 17, 2018, 36, <http://ourfinancialsecurity.org/2018/01/afr-report-wall-street-and-single-family-rentals/>.

- 18 Meredith Abood, "Securitizing Suburbia: The Financialization of Single-Family Rental Housing and the Need to Redefine 'Risk'" (Thesis, Urban Studies & Planning, Massachusetts Institute of Technology, 2017), <https://dspace.mit.edu/handle/1721.1/111349>; ACCE, AFR, and Public Advocates, "Wall Street Landlords turn American Dream into a Nightmare," 18; Elora Raymond et al., "Corporate Landlords, Institutional Investors, and Displacement: Eviction Rates in Single-Family Rentals," Community & Economic Development Discussion Paper (Atlanta: Federal Reserve Bank of Atlanta, December 2016), 18, <https://www.frbatlanta.org/media/documents/community-development/publications/discussion-papers/2016/04-corporate-landlords-institutional-investors-and-displacement-2016-12-21.pdf>; Association for Neighborhood and Housing Development, "The Next Sub-Prime Loan Crisis: How Predatory Equity Investment Is Undermining New York's Affordable Multi-Family Rental Housing" (New York: Association for Neighborhood and Housing Development, July 1, 2011), <https://anhd.org/report/next-sub-prime-loan-crisis-how-predatory-equity-investment-undermining-new-york%E2%80%99s-affordable>; Desiree Justina Fields, "From Property Abandonment to Predatory Equity: Writings on Financialization and Urban Space in New York City" (Ph.D., United States -- New York, City University of New York, 2013), <http://search.proquest.com/docview/1366760619/abstract/DAA2D9BDF155490CPQ/1>; Evan Bissell and Eli Moore, "Housing Policy and Belonging in Richmond" (Haas Institute for a Fair and Inclusive Society, January 2018), 54, https://haasinstitute.berkeley.edu/sites/default/files/haasinstitute_housingandbelongingrichmond_pssprint_jan11.pdf; Joel Montano, "Piercing the Corporate Veil of LLC Landlordism: A Predatory Landlord's Eviction Machine of Black and Brown Bodies in Los Angeles' Working-Class Neighborhoods, 1996-2019" (M.A., Urban and Regional Planning, Los Angeles, University of California, Los Angeles, 2020), <https://ucla.app.box.com/s/8sq0kpvj3h53kz31kr2a5lxlk1k6eam6>; Aaron Mendelson, "Deceit, Disrepair and Death Inside a Southern California Rental Empire," February 12, 2020, <https://projects.laist.com/2020/pama/>.
- 19 Hyojung Lee, "Who Owns Rental Properties, and Is It Changing?," *Joint Center for Housing Studies of Harvard University* (blog), August 18, 2017, <http://www.jchs.harvard.edu/blog/who-owns-rental-properties-and-is-it-changing/>.
- 20 Heather Vogell, "When Private Equity Becomes Your Landlord," *ProPublica*, February 7, 2022, <https://www.propublica.org/article/when-private-equity-becomes-your-landlord>.
- 21 Hyojung Lee, "Who Owns Rental Properties, and Is It Changing?," *Joint Center for Housing Studies of Harvard University* (blog), August 18, 2017, <http://www.jchs.harvard.edu/blog/who-owns-rental-properties-and-is-it-changing/>.
- 22 E.g., ACCE Institute, "Financialization of Single-Family Rentals: The Rise of Wall Street's New Rental Empire," *KCET*, October 4, 2017, <https://www.kcet.org/shows/city-rising/financialization-of-single-family-rentals-the-rise-of-wall-streets-new-rental>; ACCE, AFR, and Public Advocates, "Wall Street Landlords turn American Dream into a Nightmare," 18; Ryan Reft, "The Foreclosure Crisis and Its Impact on Today's Housing Market," *KCET*, September 20, 2017, <https://www.kcet.org/shows/city-rising/the-foreclosure-crisis-and-its-impact-on-todays-housing-market>.
- 23 E.g., Sofia Lopez and Sara Myklebust, "Make Them Pay: Corporate Landlords Should Cancel Rent, Mortgages, and Utilities for the Duration of the COVID-19 Pandemic" (Action Center on Race and the Economy, May 19, 2020), <https://acrecampaigns.org/wp-content/uploads/2020/05/Make-Them-Pay-May-2020.pdf>; Heather Vogell, "When Private Equity Becomes Your Landlord," *ProPublica*, February 7, 2022, <https://www.propublica.org/article/when-private-equity-becomes-your-landlord>; Mark Vandevle, "Why Blackstone Made a \$5bn Bet on Housing Low-Income Americans," *Financial Times*, August 27, 2021, <https://www.ft.com/content/3a60c15a-da53-45be-b246-a3f1288d5034>; Kevin Schaul and Jonathan O'Connell, "Investors Bought a Record Share of Homes in 2021. See Where," *Washington Post*, February 16, 2022, <https://www.washingtonpost.com/business/interactive/2022/housing-market-investors/>; Maureen Farrell, "Blackstone Expands Further Into Rental Housing in the U.S.," *New York Times*, February 16, 2022, <https://www.nytimes.com/2022/02/16/business/blackstone-real-estate-acquisition.html>.
- 24 Kevin Schaul and Jonathan O'Connell, "Investors Bought a Record Share of Homes in 2021. See Where," *Washington Post*, February 16, 2022, <https://www.washingtonpost.com/business/interactive/2022/housing-market-investors/>.
- 25 Heather Vogell, "When Private Equity Becomes Your Landlord," *ProPublica*, February 7, 2022, <https://www.propublica.org/article/when-private-equity-becomes-your-landlord>.
- 26 Aurand, Emmanuel, and Threet, "The Gap: A Shortage of Affordable Homes"; Joint Center for Housing Studies of Harvard University, "America's Rental Housing 2017" (Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2017), 2, 17, https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/media/imp/harvard_jchs_americas_rental_housing_2017_0.pdf; Chew and Treuhart, "Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities," 14.
- 27 Will Parker, "Aiming at Wealthy Renters, Developers Build More Luxury Apartments Than They Have in Decades," *Wall Street Journal*, January 15, 2020, sec. Real Estate, <https://www.wsj.com/articles/aiming-at-wealthy-renters-developers-build-more-luxury-apartments-than-they-have-in-decades-11579084202>; Aurand, Emmanuel, and Threet, "The Gap: A Shortage of Affordable Homes," 15-6; Joint Center for Housing Studies of Harvard University, "America's Rental Housing 2017," 2, 17; Chew and Treuhart, "Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities," 14.
- 28 Miriam Zuk and Karen Chapple, "Housing Production, Filtering and Displacement: Untangling the Relationships," Research Brief (Institute of Governmental Studies, UC Berkeley, May 2016), http://www.urbandisplacement.org/sites/default/files/images/udp_research_brief_052316.pdf; Stuart S. Rosenthal, "Are Private Markets and Filtering a Viable Source of Low-Income Housing? Estimates from a 'Repeat Income' Model," *The American Economic Review* 104, no. 2 (2014): 704.
- 29 E.g., Alexander Ferrer and Joe Donlin, "Displacement Zones: How Opportunity Zones Turn Communities into Tax Shelters for the Rich" (Los Angeles: Strategic Alternatives for a Just Economy, 2019), https://www.saje.net/wp-content/uploads/2020/09/SAJE_DisplacementZones.pdf; Chuck Collins, "Who Is Buying Seattle? The Perils of the Luxury Real Estate Boom" (Institute for Policy Studies: Inequality.org, October 2019), 5-6, <https://ips-dc.org/wp-content/uploads/2019/10/IPS-Report-Who-Is-Buying-Seattle.pdf>; Rodrigo Fernandez, Annelore Hofman, and Manuel B Aalbers, "London and New York as a Safe Deposit Box for the Transnational Wealth Elite," *Environment and Planning A: Economy and Space* 48, no. 12 (December 1, 2016): 2443-61, <https://doi.org/10.1177/0308518X16659479>; Louise Story and Stephanie Saul, "Stream of Foreign Wealth Flows to Elite New York Real Estate," *The New York Times*, February 7, 2015, sec. New York, <https://www.nytimes.com/2015/02/08/nyregion/stream-of-foreign-wealth-flows-to-time-warner-condos.html>.
- 30 Fernandez, Hofman, and Aalbers, "London and New York as a Safe Deposit Box for the Transnational Wealth Elite."
- 31 E.g., Kevin Schaul and Jonathan O'Connell, "Investors Bought a Record Share of Homes in 2021. See Where," *Washington Post*, February 16, 2022, <https://www.washingtonpost.com/business/interactive/2022/housing-market-investors/>; ACCE, AFR, and Public Advocates, "Wall Street Landlords turn American Dream into a Nightmare," 30-31; Chew, "Facing History, Uprooting Inequality: A Path to Housing Justice in California," 30-33; Justin P. Steil et al., "The Social Structure of Mortgage Discrimination," *Housing Studies* 33, no. 5 (2018), <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1390076>; Matthew Desmond, "Eviction and the Reproduction of Urban Poverty," *American Journal of Sociology* 118, no. 1 (2012): 120, <https://doi.org/10.1086/666082>; Jane Place Neighborhood Sustainability Initiative (JPNSI) and Davida Finger, "New Orleans' Eviction Geography: Results of an Increasingly Precarious Housing Market" (Jane Place Neighborhood Sustainability Initiative (JPNSI), March 2019), https://storage.googleapis.com/wzukusers/user-27881231/documents/5c95369d185a9kb1p4y4/JPNSI_Evictions_Final.pdf; Jane Place Neighborhood Sustainability Initiative, "Unequal Burden, Unequal Risk Eviction: Households Headed by Black Women Experience Highest Rates of Eviction" (Jane Place Neighborhood Sustainability Initiative, 2020), <https://storage.googleapis.com/wzukusers/user-27881231/documents/1b0baeccc16347ae90699173731e91ae/Unequal%20Burden%20C%20Unequal%20Risk%20Eviction%20Report%20JPNSI%20Final.pdf>; Pilar Sorensen, "Pandemic Evictor: Don Mullen's Pretium Partners Files to Evict Black Renters, Collects Billions From Investors," (Private Equity Stakeholder Project, April 2021), <https://pestakeholder.org/wp-content/uploads/2021/04/Pandemic-Evictor-Pretium-Partners-PESP-041421.pdf>; David Robinson and Justin Steil, "Evictions in Boston: The Disproportionate Effects of Forced Moves on Communities of Color, 2020" (Boston: City Life Vida Urbana, 2020), http://d3n8a8pro7vnm.cloudfront.net/themes/5ee7e56445ea4f9a6f3080/attachments/original/1592786979/EvictionReport_Final_Spreads.pdf?1592786979; Jasmine Tucker and Claire Ewing-Nelson, "As Eviction Deadline Looms, Black, Non-Hispanic Women Are Over Two Times More Likely Than White, Non-Hispanic Men to Be Behind on Rent or Mortgage Payments" (National Women's Law Center, December 2020), <https://nwlc.org/wp-content/uploads/2020/12/pulsePS12.pdf>; Kyle Smith, "Predatory Lending in Native American Communities" (Fredericksburg: Native Assets Research Center, May 2003), https://www.firstnations.org/wp-content/uploads/publication-attachments/2003_Predatory_Lending_Report.pdf; Kassandra Martinchek and Alexander Carther, "Native Communities Face Sustained Challenges to Building Financial Resilience," Urban Institute, February 25, 2021, <https://www.urban.org/urban-wire/native-communities-face-sustained-challenges-building-financial-resilience>; Keyyoung Park and Jessica Kim, "The Contested Nexus of Los Angeles Koreatown: Capital Restructuring, Gentrification, and Displacement," *Amerasia Journal* 34, no. 3 (2008): 127-50.
- 32 Productos financieros como valores respaldados por hipotecas, valores de alquiler, derivados, permutas de incumplimiento crediticio y más, basados en la deuda hipotecaria y los ingresos por alquiler proyectados.
- 33 En el pasado, los procesos lentos de intermediación y los altos costos de transacción impedían que los bienes raíces cambiaran de manos rápidamente. Raquel Rolnik, *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance* (Verso Books, 2019), 16-8; Aalbers, *The Financialization of Housing*; Gotham, "The Secondary Circuit of Capital Reconsidered," 259, 265; Gotham, "Creating Liquidity out of Spatial Fixity," 357, 361, 364; ACCE, AFR, and Public Advocates, "Wall Street Landlords turn American Dream into a Nightmare," 28, 39; Amee Chew, "Facing History, Uprooting Inequality: A Path to Housing Justice in California" (PolicyLink, 2020), 29-30, https://www.policylink.org/sites/default/files/pl_report_calif-housing_101420a.pdf.
- 34 Por ejemplo, a préstamos predatorios, construcción de lujo, privatización de viviendas públicas y sociales, así como esquemas de "renovación y desalojo". E.g., Rolnik, *Urban Warfare*; Association for Neighborhood and Housing Development, "The Next Sub-Prime Loan Crisis: How Predatory Equity Investment Is Undermining New York's Affordable Multi-Family Rental Housing" (New York: Association for Neighborhood and Housing Development, July 1, 2011), <https://anhd.org/report/next-sub-prime-loan-crisis-how-predatory-equity-investment-undermining-new-york%E2%80%99s-affordable>.
- 35 Sofia Lopez and Sara Myklebust, "Make Them Pay: Corporate Landlords Should Cancel Rent, Mortgages, and Utilities for the Duration of the COVID-19 Pandemic" (Action Center on Race and the Economy, May 19, 2020), <https://acrecampaigns.org/wp-content/uploads/2020/05/Make-Them-Pay-May-2020.pdf>.

- 36 Los \$43 mil millones gastados en viviendas asequibles no incluyen el programa LIHTC, que cuesta \$11 mil millones adicionales anualmente, pero no beneficia exclusivamente a los inquilinos de bajos ingresos. Los subsidios fiscales para propietarios de viviendas, como la deducción de impuestos por intereses hipotecarios, le costaron directamente al gobierno federal un estimado de \$195 mil millones en el AF2014; sin embargo, considerando la no tributación de la renta imputada, los investigadores estimaron que el costo real de los subsidios de propiedad de vivienda era de \$600 mil millones en 2015. Richard Florida, “The U.S. Spends Far More on Homeowner Subsidies Than It Does on Affordable Housing,” CityLab, April 17, 2015, <http://www.citylab.com/housing/2015/04/the-us-spends-far-more-on-homeowner-subsidies-than-it-does-on-affordable-housing/390666/>; Robert Collinson, Ingrid Gould Ellen, and Jens Ludwig, “Low-Income Housing Policy,” Working Paper (National Bureau of Economic Research, April 2015), 1, <https://doi.org/10.3386/w21071>; Todd Sinai and Joseph Gyourko, “The (Un)Changing Geographical Distribution of Housing Tax Benefits: 1980 to 2000” (Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research, February 2004), 3, <https://doi.org/10.3386/w10322>; HUD, “Fiscal Year 2021 Budget in Brief: U.S. Department of Housing and Urban Development” (Washington, D.C.: Department of Housing and Urban Development, 2020), 5, https://www.hud.gov/sites/dfiles/CFO/documents/BudgetinBrief_2020-02_06_Online.pdf; Mark P Keightley, “An Introduction to the Low-Income Housing Tax Credit” (Congressional Research Service, January 26, 2021), 1, <https://sgp.fas.org/crs/misc/RS22389.pdf>.
- 37 John I. Gilderbloom and Richard Appelbaum, *Rethinking Rental Housing* (Temple University Press, 1988), 172; Ryan Holeywell, “Vienna Offers Affordable and Luxurious Housing,” *Governing: The States and Localities*, February 2013, <http://www.governing.com/gov-affordable-luxurious-housing-in-vienna.html>; Joanna Kusiak, “Socialization: A Democratic, Affordable, and Lawful Solution to Berlin’s Housing Crisis,” Policy Paper (Rosa Luxemburg Stiftung, January 2021), 2, https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Policy_Paper/PolicyPaper_1-2021_EN.pdf; Lawson, Denham, et al., “Social Housing as Infrastructure,” 12, 29; Rolnik, *Urban Warfare*, 42, 49.
- 38 Amee Chew and Sarah Treuhaft, “Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities” (PolicyLink; Center for Popular Democracy; The Right to the City Alliance, 2019), 5, https://ourhomesourfuture.org/wp-content/uploads/2019/02/RTTC-Report-2019_4_WEB.pdf.
- 39 National Equity Atlas, “Housing Burden by Tenure, Severity, and Poverty: United States; Tenure: Owners; Severity: Burdened; Year: 2019,” 2022, https://nationalequityatlas.org/indicators/Housing_burden/#?breakdown=6&rentown01=2&geo=010000000000000000.
- 40 John I. Gilderbloom and Richard Appelbaum, *Rethinking Rental Housing* (Temple University Press, 1988), 172; Ryan Holeywell, “Vienna Offers Affordable and Luxurious Housing,” *Governing: The States and Localities*, February 2013, <http://www.governing.com/gov-affordable-luxurious-housing-in-vienna.html>.
- 41 Ver también Homes for All, “Communities Over Commodities: People-Driven Alternatives to an Unjust Housing System” (Right to the City Alliance; Homes for All Campaign, March 2018), 8–9, <https://homesforall.org/wp-content/uploads/2018/03/Communities-Over-Commodities-Full-Report.pdf>.
- 42 Andrew Aurand, Dan Emmanuel, and Daniel Threet. “The Gap: A Shortage of Affordable Homes, 2021” (Washington, D.C.: National Low Income Housing Coalition, 2021), 1, 7, https://reports.nlihc.org/sites/default/files/gap/Gap-Report_2021.pdf; Joint Center for Housing Studies of Harvard University, “America’s Rental Housing 2022,” 12–14.
- 43 Para obtener más información sobre este historial, consultar las páginas 15–19 de este informe.
- 44 “Rep. Ilhan Omar Introduces Homes for All Act, a New 21st Century Public Housing Vision,” Representative Ilhan Omar, November 20, 2019, <https://omar.house.gov/media/press-releases/rep-ilhan-omar-introduces-homes-all-act-new-21st-century-public-housing-vision>.
- 45 Christina Livingston et al., “Re: A Social Housing Accelerator Initiative in 2022-23 Budget,” January 5, 2022, <https://drive.google.com/file/d/1x9kl7fD9sf26WyDprzaXBBnRtHu-Qj7u/>.
- 46 Y-Foundation, *A Home of Your Own: Housing First and Ending Homelessness in Finland* (Keuruu: Y-Foundation, 2017), 10, https://www.feantsaresearch.org/download/a_home_of_your_own_lowres_spreads6069661816957790483.pdf; Jon Henley, “‘It’s a Miracle’: Helsinki’s Radical Solution to Homelessness,” *The Guardian*, June 3, 2019, sec. US news, <https://www.theguardian.com/cities/2019/jun/03/its-a-miracle-helsinki-radical-solution-to-homelessness>.
- 47 Julie Lawson, Hal Pawson, et al., “Social Housing as Infrastructure: An Investment Pathway,” SSRN Scholarly Paper (Rochester, NY: Social Science Research Network, November 15, 2018), 50, <https://papers.ssrn.com/abstract=3284910>; Kathrin Glösel, “Finland Ends Homelessness and Provides Shelter for All in Need,” *Scoop.Me* (blog), November 10, 2020, <https://scoop.me/housing-first-finland-homelessness/>; Peter Gowan and Ryan Cooper, “Social Housing in the United States” (People’s Policy Project, 2018), <https://www.peoplespolicyproject.org/wp-content/uploads/2018/04/SocialHousing.pdf>.
- 48 e.g., Y-Foundation, *A Home of Your Own: Housing First and Ending Homelessness in Finland*, 10–12; Henley, “‘It’s a Miracle’: Helsinki’s Radical Solution to Homelessness.”
- 49 Lawson and Ruonavaara, “Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review,” 33.
- 50 A tasas inferiores que las del mercado. ARA fija el precio de la tierra de vivienda social en el 60% de la tasa del mercado local, y cobra una renta anual del suelo del 4% de ese valor en Helsinki. Gowan and Cooper, “Social Housing in the United States”; Alice Pittini, Dara Turnbull, and Diana Yordanova, “Cost-Based Social Rental Housing in Europe: The Cases of Austria, Denmark, and Finland.” (Housing Europe, December 2021), 36, <https://www.housingeurope.eu/file/1073/download>.
- 51 Julie Lawson and Hannu Ruonavaara, “Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review” (SmartLand, 2020), 32, <https://smartland.fi/wp-content/uploads/Land-policy-for-affordable-and-inclusive-housing-an-international-review.pdf>; Helsinki City Housing Company, “Heka: Basic Information,” Helsinki City Housing Company, 2022, <https://www.hekaoy.fi/en/heka/basic-information>; Paul Williams, “Public Housing For All,” NOEMA, August 26, 2021, <https://www.noemamag.com/public-housing-for-all>.
- 52 Boston, que tiene una población algo mayor que Helsinki y una de las autoridades de vivienda pública más grandes de los Estados Unidos, tiene solo 12.600 unidades de vivienda pública. Detroit Housing Commission, “Public Housing,” Detroit Housing Commission, 2022, <https://www.dhcmi.org/PublicHousing.aspx>; U.S. Department of Housing & Urban Development, “Housing Authority of Portland,” HUD.gov / U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), 2022, https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/programs/ph/mtw/portland; Boston Housing Authority, “Mission and History,” Boston Housing Authority, 2022, <https://www.bostonhousing.org/en/About-BHA.aspx>; U.S. Census Bureau, “QuickFacts: Portland City, Oregon; Boston City, Massachusetts; Detroit City, Michigan,” 2021, <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/portlandcityoregon,bostoncitymassachusetts,detroitcitymichigan/PST045221>; City of Helsinki, “About the City,” welcome.helsinki, 2021, <https://welcome.helsinki/about-the-city-of-helsinki/>; JCrites, “Top 10 Largest Public Housing Authorities in the USA,” *Housing Futures* (blog), July 1, 2018, <https://housing-futures.org/2018/07/01/top-10-largest-public-housing-authorities-in-the-usa-2/>.
- 53 Lawson and Ruonavaara, “Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review,” 32–33.
- 54 Henley, “‘It’s a Miracle.’”
- 55 Lawson and Ruonavaara, “Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review,” 33; Pittini, Turnbull, and Yordanova, “Cost-Based Social Rental Housing in Europe: The Cases of Austria, Denmark, and Finland,” 34.
- 56 Lawson and Ruonavaara, “Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review,” 33.
- 57 Lawson, Pawson, et al., “Social Housing as Infrastructure,” 50; Lawson and Ruonavaara, “Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review,” 33.
- 58 Pittini, Turnbull, and Yordanova, “Cost-Based Social Rental Housing in Europe: The Cases of Austria, Denmark, and Finland,” 35.
- 59 Gowan and Cooper, “Social Housing in the United States.”
- 60 Henley, “‘It’s a Miracle.’”
- 61 Henley, “‘It’s a Miracle.’”
- 62 Y-Foundation, *A Home of Your Own: Housing First and Ending Homelessness in Finland*; Henley, “‘It’s a Miracle.’”
- 63 Glösel, “Finland Ends Homelessness and Provides Shelter for All in Need”; Y-Foundation, *A Home of Your Own: Housing First and Ending Homelessness in Finland*, 12.
- 64 Por ejemplo, los investigadores han hallado que la inversión pública directa en la producción de vivienda es más rentable para crear viviendas asequibles que proporcionar a los propietarios privados subsidios operativos para aumentar la asequibilidad. Esto se debe a que los subsidios de funcionamiento para los propietarios privados también tienen que cubrir los intereses de sus préstamos, un gasto adicional que se eliminaría en el caso de la inversión pública directa. Del mismo modo, la dependencia excesiva de la inversión con fines de lucro ha demostrado ser menos eficiente que la inversión pública, ya que aumenta los costos operativos para los proveedores de vivienda sin fines de lucro que deben contribuir a las ganancias de los inversionistas. Ver: Australian Housing and Urban Research Institute, “The Case for Social Housing as Infrastructure,” Policy evidence summary (Australian Housing and Urban Research Institute, June 2019), <https://www.ahuri.edu.au/sites/default/files/migration/documents/PES-315-The-case-for-social-housing-as-infrastructure.pdf>; Julie Lawson, Todd Denham, et al., “Social Housing as

- Infrastructure: Rationale, Prioritisation and Investment Pathway," *AHURI Final Report*, no. 315 (June 2019): 43–45, <https://doi.org/10.18408/ahuri-5314001>; Julie Lawson, Hal Pawson, et al., "Social Housing as Infrastructure: An Investment Pathway," SSRN Scholarly Paper (Rochester, NY: Social Science Research Network, November 15, 2018), <https://papers.ssrn.com/abstract=3284910>; ACROSS, "How to Reduce Homelessness and Boost Incomes and Jobs: Social Housing as Infrastructure" (Australian Council of Social Service (ACOSS), August 2019), 4, <https://www.acoss.org.au/wp-content/uploads/2019/08/ACOSS-Brief-Social-Housing-Investment-as-Infrastructure.pdf>.
- 65 Por ejemplo, sobre la naturaleza cíclica de la construcción de viviendas con fines de lucro y las ineficiencias o mayores costos que esto crea, ver Gilderbloom and Appelbaum, *Rethinking Rental Housing*, 70. Sobre el potencial de la construcción pública para proporcionar empleos y vivienda a pesar de la recesión, ver Claudia Copeland, Linda Levine, and William J Mallett, "The Role of Public Works Infrastructure in Economic Recovery," CRS Report for Congress (Congressional Research Service, September 21, 2011), <https://sgp.fas.org/crs/misc/R42018.pdf>; Galen Herz, "Social Housing Is Becoming a Mainstream Policy Goal in the US," *Jacobin*, February 21, 2021, <https://jacobinmag.com/2021/02/social-housing-public-affordable-california-maryland>.
- 66 E.g., Lawson, Denham, et al., "Social Housing as Infrastructure," 12, 29, 45; Eoin Burke-Kennedy, "Government Will Spend €3bn on Rent Subsidies over next Five Years," *The Irish Times*, November 6, 2017, <https://www.irishtimes.com/business/economy/government-will-spend-3bn-on-rent-subsidies-over-next-five-years-1.3280973>; Rolnik, *Urban Warfare*, 42, 49.
- 67 E.g., Peter Gowan and Ryan Cooper, "Social Housing in the United States" (People's Policy Project, 2018), 19, 22, <https://www.peoplespolicyproject.org/wp-content/uploads/2018/04/SocialHousing.pdf>; Holeywell, "Vienna Offers Affordable and Luxurious Housing."
- 68 Lawson, Denham, et al., *Social Housing as Infrastructure*, 44.
- 69 En Viena, Austria, las viviendas de ingresos mixtos creadas por Asociaciones de Vivienda con Fines Limitados (LPHA) incluso generan beneficios, que se reinvierten en la producción de nuevas viviendas sociales. Las ganancias de los LPHA están limitadas y deben canalizarse de nuevo a la vivienda social. Muchas LPHA tienen un alto capital y son consideradas una inversión atractiva por los bancos comerciales debido a su bajo riesgo. Pero, la vivienda de LPHA sirve a los hogares de ingresos medios y a menudo es inasequible para los residentes de bajos ingresos, que son solo el 11% de sus inquilinos. E.g., ver Maurizio Peverini, "Grounding Urban Governance on Housing Affordability: A Conceptual Framework for Policy Analysis. Insights from Vienna," *Partecipazione e Conflitto*, 2021, 860, <https://doi.org/10.1285/i20356609Y14I2P848>; Christoph Reinprecht, "Social Housing in Austria," in *Social Housing in Europe*, ed. Kathleen Scanlon, Christine M. E. Whitehead, and Melissa Fernández Arrigoitia, First edition., Real Estate Issues (Chichester, West Sussex, United Kingdom: Wiley Blackwell, 2014), 70.
- 70 Como se ha indicado, con "Vivienda Primero," Finlandia gasta €15.000 menos por persona sin vivienda. Glösel, "Finland Ends Homelessness and Provides Shelter for All in Need."
- 71 E.g., Russell W Rumberger, "Student Mobility: Causes, Consequences, and Solutions" (National Education Policy Center, June 2015), https://nepc.colorado.edu/sites/default/files/pb_rumberger-student-mobility.pdf; National Coalition for the Homeless, "Education of Homeless Children and Youth," NCH Fact Sheet (Washington, D.C.: National Coalition for the Homeless, August 2007), <http://www.nationalhomeless.org/publications/facts/education.pdf>; BARHII, "Displacement Brief" (BARHII Bay Area Regional Health Inequities Initiative, February 2016), <https://www.barhii.org/housing-displacement-brief>; Adam Voight, Marybeth Shinn, and Maury Nation, "The Longitudinal Effects of Residential Mobility on the Academic Achievement of Urban Elementary and Middle School Students," *Educational Researcher* 41, no. 9 (December 1, 2012): 385–92, <https://doi.org/10.3102/0013189X12442239>; Sungwoo Lim et al., "Impact of Residential Displacement on Healthcare Access and Mental Health among Original Residents of Gentrifying Neighborhoods in New York City," *PLOS ONE* 12, no. 12 (December 22, 2017): e0190139, <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0190139>; Matthew Desmond and Rachel Tolbert Kimbro, "Eviction's Fallout: Housing, Hardship, and Health," *Social Forces* 94, no. 1 (September 2015): 295–324, <https://doi.org/10.1093/sf/sov044>; Hugo Vásquez-Vera et al., "The Threat of Home Eviction and Its Effects on Health through the Equity Lens: A Systematic Review," *Social Science & Medicine* 175, no. Supplement C (February 1, 2017): 199–208, <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2017.01.010>; Jeffrey Lubell, et al., "Housing and Health: New Opportunities for Dialogue and Action" (National Center for Healthy Housing, 2011), http://changelabsolutions.org/sites/default/files/Health%20Housing%20New%20Opportunities_final.pdf; Lauren Taylor, "Housing And Health: An Overview Of The Literature," Health Affairs Health Policy Brief (Health Affairs, June 7, 2018), <https://www.healthaffairs.org/doi/10.1377/hpb20180313.396577/full>; Richard Florida, "The Urban Housing Crunch Costs the U.S. Economy About \$1.6 Trillion a Year," *CityLab*, August 2, 2018, <http://www.citylab.com/housing/2015/05/the-urban-housing-crunch-costs-the-us-economy-about-16-trillion-a-year/393515/>; Matthew Desmond and Carl Gershenson, "Housing and Employment Insecurity among the Working Poor," *Social Problems*, no. Issue 1 (2016): 46.
- 72 Jonathan Fisher et al., "Estimating the Marginal Propensity to Consume Using the Distributions of Income, Consumption, and Wealth" (Washington, D.C.: Washington Center for Equitable Growth, April 19, 2018), <https://equitablegrowth.org/working-papers/marginal-propensity-consume/>.
- 73 E.g., Joanna Kusiak, "Socialization: A Democratic, Affordable, and Lawful Solution to Berlin's Housing Crisis," Policy Paper (Rosa Luxemburg Stiftung, January 2021), https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Policy_Paper/PolicyPaper_1-2021_EN.pdf.
- 74 Chew, "Facing History, Uprooting Inequality: A Path to Housing Justice in California," 29.
- 75 Democracy Collaborative, "Defining Community Wealth Building," Community-Wealth.org, July 6, 2020, <https://community-wealth.org/content/defining-community-wealth-building>; Centre for Local Economic Strategies, "What Is Community Wealth Building?," CLES, accessed February 22, 2022, <https://cles.org.uk/community-wealth-building/what-is-community-wealth-building/>.
- 76 Democracy Collaborative, "Community Land Trusts (CLTs)," Community-Wealth.org, June 21, 2012, <https://community-wealth.org/strategies/panel/clts/index.html>; Miriam Axel-Lute, "Understanding Community Land Trusts," Shelterforce (blog), July 12, 2021, <https://shelterforce.org/2021/07/12/understanding-community-land-trusts/>; The Sanders Institute, "Community Land Trusts, Then and Now," The Sanders Institute, 2021, <https://www.sandersinstitute.org/blog/community-land-trusts-then-and-now>.
- 77 E.g., Tenants Together, "Form a Tenants' Union!," Tenants Together, accessed February 22, 2022, <https://www.tenants-together.org/resources/form-tenants-union>; Renters Rising, "Who We Are," RENTERS RISING, 2021, <https://www.renters-rising.org/about>.
- 78 Leslie Gordon, "Strengthening Communities Through Rent Control and Just-Cause Evictions: Case Studies from Berkeley, Santa Monica, and Richmond" (Oakland, Calif.: Urban Habitat, January 2018), 11, http://urbanhabitat.org/sites/default/files/UH%202018%20Strengthening%20Communities%20Through%20Rent%20Control_0.pdf.
- 79 Además de la vivienda pública, el gobierno de E.E.U.U. subsidia otras viviendas asequibles de propiedad privada mediante programas como Sección 8 Basada en Proyectos y el programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC); pero, por no ser permanentemente asequibles, y debido a su propiedad privada o estructuras de financiación, no consideramos que estos programas se ajusten a nuestra definición de vivienda social.
- 80 HUD, "Public Housing," HUD.gov, accessed January 12, 2021, https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/programs/ph; NLIHC, "Public Housing History," National Low Income Housing Coalition, October 17, 2019, <https://nlihc.org/resource/public-housing-history>.
- 81 National Alliance of HUD Tenants, "Right To Organize," National Alliance of HUD Tenants, 2022, <https://www.saveourhomes.org/right-to-organize>; Maggie McCarty, "Introduction to Public Housing" (Congressional Research Service, January 3, 2014), 13, <https://sgp.fas.org/crs/misc/R41654.pdf>; Ed Gramlich, "Resident Participation in Public Housing Part 964 Regulations Outline of Key Features" (Washington, D.C.: National Low Income Housing Coalition, September 2011), https://nlihc.org/sites/default/files/Part-964_Resident-Participation-in-Public-Housing.pdf.
- 82 Richard Rothstein, *The Color of Law: A Forgotten History of How Our Government Segregated America*, 1 edition (New York ; London: Liveright, 2017).
- 83 Edward G. Goetz, *New Deal Ruins: Race, Economic Justice, and Public Housing Policy* (Cornell University Press, 2013), 28.
- 84 Rothstein, *The Color of Law*.
- 85 Chew, "Facing History, Uprooting Inequality: A Path to Housing Justice in California," 24; Eli Moore, Nicole Montojo, and Nicole Mauri, "Roots, Race, & Place: A History of Racially Exclusionary Housing in the San Francisco Bay Area" (Berkeley: Haas Institute for a Fair and Inclusive Society, UC Berkeley, 2019), 39, <https://haas.institute.berkeley.edu/rootsraceplace>; Goetz, *New Deal Ruins*, 78–79.
- 86 E.g., Eli Moore, Nicole Montojo, and Nicole Mauri, "Roots, Race, & Place: A History of Racially Exclusionary Housing in the San Francisco Bay Area" (Berkeley: Haas Institute for a Fair and Inclusive Society, UC Berkeley, 2019), 41–43, <https://haas.institute.berkeley.edu/rootsraceplace>; Marilyn S. Johnson, *The Second Gold Rush: Oakland and the East Bay in World War II* (Berkeley: University of California Press, 1993), 221–24.
- 87 Rothstein, *The Color of Law*; Goetz, *New Deal Ruins*, 31.
- 88 Rothstein, *The Color of Law*.
- 89 Goetz, *New Deal Ruins*, 36; Roberta M. Feldman and Susan Stall, *The Dignity of Resistance: Women Residents' Activism in Chicago Public Housing* (Cambridge ; New York: Cambridge University Press, 2004), 41–42.
- 90 Feldman and Stall, *The Dignity of Resistance*, 41; Goetz, *New Deal Ruins*, 36.

- 91 Emily Badger, "How Section 8 Became a 'Racial Slur,'" *Washington Post*, June 15, 2015, sec. Economic Policy, <https://www.washingtonpost.com/news/wonk/wp/2015/06/15/how-section-8-became-a-racial-slur/>.
- 92 Goetz, *New Deal Ruins*, 32-33; Badger, "How Section 8 Became a 'Racial Slur.'"
- 93 Goetz, *New Deal Ruins*, 9-10; Chris Roberts, "The Great Eliminator: How Ronald Reagan Made Homelessness Permanent," *SF Weekly*, June 29, 2016, <http://www.sfweekly.com/news/the-great-eliminator-how-ronald-reagan-made-homelessness-permanent/>.
- 94 Jared Brey, "What Is the Faircloth Amendment?" *Next City*, February 9, 2021, <https://nextcity.org/urbanist-news/what-is-the-faircloth-amendment>; Maggie McCarty, "Introduction to Public Housing" (Congressional Research Service, January 3, 2014), <https://sgp.fas.org/crs/misc/R41654.pdf>; WRAP, "2019 HUD Budget Fact Sheet" (Western Regional Advocacy Project, October 17, 2019), <https://wraphome.org/wp-content/uploads/2020/02/2019-HUD-Factsheet-10-18-2019.pdf>.
- 95 Maggie McCarty, "An Overview of the Section 8 Housing Programs: Housing Choice Vouchers and Project-Based Rental Assistance," CRS Report for Congress (Congressional Research Service, February 7, 2014), 2, <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/RL/RL32284/19>; Mark P Keightley, "An Introduction to the Low-Income Housing Tax Credit" (Congressional Research Service, January 26, 2021), 1, <https://sgp.fas.org/crs/misc/RS22389.pdf>.
- 96 Edward G. Goetz, *New Deal Ruins: Race, Economic Justice, and Public Housing Policy* (Cornell University Press, 2013), 69; James Tracy, "Hope VI Mixed-Income Housing Projects Displace Poor People," *Race, Poverty, and the Environment*, Spring 2008, <https://www.reimaginerpe.org/node/1811>.
- 97 Afomeia Tesfai and Kim Gilhuly, "The Long Road Home: Decreasing Barriers to Public Housing for People with Criminal Records" (Human Impact Partners; Ella Baker Center for Human Rights, May 2016), 15-16, <https://humanimpact.org/wp-content/uploads/2018/10/OHA-HIA-Final-Report.pdf>; Loren Siegel, "Report: The War on Drugs Meets Housing" (Drug Policy Alliance, 2021), https://uprootingthedrugwar.org/wp-content/uploads/2021/02/uprooting_report_PDF_housing_02.04.21.pdf.
- 98 Caroline Castle, "You Call That a Strike? A Post-Rucker Examination of Eviction from Public Housing Due to Drug-Related Criminal Activity of a Third Party," *Georgia Law Review* 37, no. 4 (2003 2002): 1435-70; Charles Lane, "Supreme Court Upholds Public Housing Drug Law," *Washington Post*, March 27, 2002, <https://www.washingtonpost.com/archive/politics/2002/03/27/supreme-court-upholds-public-housing-drug-law/11353004-2b33-4ab7-9f12-89dd349a6842/>.
- 99 Meg Schiffrs, "Public Housing Residents Say Richmond Police Harass and Threaten Them," *VPM.org*, October 25, 2021, <https://vpm.org/news/articles/26554/public-housing-residents-say-richmond-police-harass-and-threaten-them>; TCR Staff, "Police Tactics Put Public Housing Residents Under 'Siege': Paper," *The Crime Report*, July 22, 2019, <https://thecrimereport.org/2019/07/22/police-tactics-put-public-housing-residents-under-siege-paper/>; Miriam Axel-Lute, "Police Train in Public Housing, Terrorizing Neighboring Residents," *Shelterforce* (blog), March 29, 2013, https://shelterforce.org/2013/03/29/police_train_in_public_housing_terrorize_neighboring_residents/; Alexis Karteron, "When Stop and Frisk Comes Home: Policing Public and Patrolled Housing," *SSRN Electronic Journal*, 2019, 685-86, <https://doi.org/10.2139/ssrn.3417793>; Beth Richie, *Arrested Justice: Black Women, Violence, and America's Prison Nation* (New York: New York University Press, 2012), 8-11.
- 100 C. Theodore Koebel and Marilyn S. Cavell, "Tenant Organizations in Public Housing Projects: A Report on Senate Resolution No. 347" (Virginia Center for Housing Research, October 1995), 1, <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/Koebel-Tenant-Orgs-in-PH-Projects-Oct-1995.pdf>; Roberta M. Feldman and Susan Stall, *The Dignity of Resistance: Women Residents' Activism in Chicago Public Housing* (Cambridge ; New York: Cambridge University Press, 2004), 49; Goetz, *New Deal Ruins*, 34, 39.
- 101 Feldman and Stall, *The Dignity of Resistance: Women Residents' Activism in Chicago Public Housing*, 49; Koebel and Cavell, "Tenant Organizations in Public Housing Projects: A Report on Senate Resolution No. 347," 1.
- 102 Feldman and Stall, 49.
- 103 E.g., Feldman and Stall, 49.
- 104 Koebel and Cavell, "Tenant Organizations in Public Housing Projects: A Report on Senate Resolution No. 347," 13; Victor Bach and Tom Waters, "Strengthening New York City's Public Housing: Directions for Change" (New York City: Community Service Society, July 2014), 25, https://smhttp-ssl-58547-nexcesscdn.net/nycss/images/uploads/pubs/CSS_NYCHA_FinalWeb.pdf.
- 105 National Alliance of HUD Tenants, "Right To Organize," National Alliance of HUD Tenants, 2022, https://www.saveourhomes.org/right_to_organize.
- 106 HUD regulation 964. Ver Maggie McCarty, "Introduction to Public Housing" (Congressional Research Service, January 3, 2014), 13, <https://sgp.fas.org/crs/misc/R41654.pdf>; Ed Gramlich, "Resident Participation in Public Housing Part 964 Regulations Outline of Key Features" (Washington, D.C.: National Low Income Housing Coalition, September 2011), https://nlihc.org/sites/default/files/Part-964_Resident-Participation-in-Public-Housing.pdf.
- 107 Cushing N Dolbeare and Sheila Crowley, "Changing Priorities: The Federal Budget and Housing Assistance, 1976-2007" (National Low Income Housing Coalition, August 2002), 9, https://nlihc.org/sites/default/files/Changing-Priorities-Report_August-2002.pdf.
- 108 Goetz, *New Deal Ruins*, 9; Chris Roberts, "The Great Eliminator: How Ronald Reagan Made Homelessness Permanent," *SF Weekly*, June 29, 2016, <http://www.sfweekly.com/news/the-great-eliminator-how-ronald-reagan-made-homelessness-permanent/>.
- 109 En dólares de 2004. WRAP, "2019 HUD Budget Fact Sheet."
- 110 E.g., Mary K. Cunningham et al., "A Pilot Study of Landlord Acceptance of Housing Choice Vouchers" (Urban Institute, August 17, 2018), <https://www.urban.org/research/publication/pilot-study-landlord-acceptance-housing-choice-vouchers>; David Wagner, "LA Wants To Stop Landlords From Rejecting Section 8 Vouchers," *LAist*, April 10, 2019, <https://laist.com/2019/04/10/la-wants-to-stop-landlords-from-rejecting-low-income-housing-vouchers.php>; Housing Authority of the City of Los Angeles, "The Housing Authority of the City of Los Angeles and the Los Angeles Housing + Community Investment Department with Consultation from the City Attorney's Office's Report Regarding City Ordinance to Protect Affordable Housing Opportunities For Renters Utilizing Rental Assistance or Other Sources of Income as Payment," Council Report Back (Housing Authority of the City of Los Angeles; Los Angeles Housing & Community Investment Department, November 16, 2018), http://clkrep.lacity.org/online/docs/2018/18-0462_rpt_HACLA_12-03-2018.pdf.
- 111 NLIHC, "Public Housing History," National Low Income Housing Coalition, October 17, 2019, <https://nlihc.org/resource/public-housing-history>.
- 112 WRAP, "2019 HUD Budget Fact Sheet."
- 113 NLIHC, "Public Housing History."
- 114 HUD, "What Happens to LIHTC Properties After Affordability Requirements Expire?" PD&R Edge, 2012, https://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr_edge_research_081712.html; Mark P Keightley, "An Introduction to the Low-Income Housing Tax Credit" (Congressional Research Service, January 26, 2021), 1, <https://sgp.fas.org/crs/misc/RS22389.pdf>.
- 115 Corianne Scally, Amanda Gold, and Nicole DuBois, "The Low Income Housing Tax Credit: How It Works and Who It Serves," Research Report (Urban Institute, July 2018), 9-10, https://www.urban.org/sites/default/files/publication/98758/lihtc_how_it_works_and_who_it_serves_final_2.pdf; Katherine M. O'Regan and Keren M. Horn, "What Can We Learn About the Low-Income Housing Tax Credit Program by Looking at the Tenants?" (Furman Center for Real Estate & Urban Policy, October 2012), 4-6, https://furmancenter.org/files/publications/LIHTC_Final_Policy_Brief_v2.pdf.
- 116 Corianne Scally, Amanda Gold, and Nicole DuBois, "The Low Income Housing Tax Credit: How It Works and Who It Serves," Research Report (Urban Institute, July 2018), 13, https://www.urban.org/sites/default/files/publication/98758/lihtc_how_it_works_and_who_it_serves_final_2.pdf; Katherine M. O'Regan and Keren M. Horn, "What Can We Learn About the Low-Income Housing Tax Credit Program by Looking at the Tenants?" (Furman Center for Real Estate & Urban Policy, October 2012), 4-6, https://furmancenter.org/files/publications/LIHTC_Final_Policy_Brief_v2.pdf.
- 117 E.g., Mark Vandevelde, "Why Blackstone Made a \$5bn Bet on Housing Low-Income Americans," *Financial Times*, August 27, 2021, <https://www.ft.com/content/3a60c15a-da53-45be-b246-a3f1288d5034>.
- 118 Elizabeth Kneebone and Carolina K Reid, "The Complexity of Financing Low-Income Housing Tax Credit Housing in the United States," 2021, 9.
- 119 E.g., California Housing Partnership Corporation, "The Tax Credit Turns 30: Lessons Learned from the First 30 Years of the Low Income Housing Tax Credit Program and Implications for Public Policy" (California Housing Partnership Corporation, December 2017), 6, <https://1p08d91kd0c03rxhmqtdyprwengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2017/12/TCT30-Final1.pdf>.
- 120 Tracy Jeanne Rosenthal, "The Enduring Fiction of Affordable Housing," *The New Republic*, April 2, 2021, <https://newrepublic.com/article/161806/affordable-housing-public-housing-rent-los-angeles>.

- 121 Como se ha señalado, LIHTC, el mayor programa para la producción de viviendas asequibles, no está bien dirigido a los hogares con los ingresos más bajos, y debe complementarse con vales de asistencia de alquiler de Sección 8 para estos hogares. Ver p. 20.
- 122 Ver barra lateral, “La vivienda social es rentable, equitativa y de interés público” en p. 12-13.
- 123 E.g., Tarik Abdelazim and Payton Heins, “Take It to the Bank: How Land Banks Are Strengthening America’s Neighborhoods” (Center for Community Progress, 2014), <https://community-wealth.org/sites/default/files/downloads/take%20it.pdf>; James A. Crowder Jr, Chris Schildt, and Rick Jacobus, “Our Homes, Our Communities: How Housing Acquisition Strategies Can Create Affordable Housing, Stabilize Neighborhoods, and Prevent Displacement” (PolicyLink, 2021), https://www.policylink.org/sites/default/files/pl_Our-Homes_050321_a.pdf; Peter Sabonis and Zachary Murray, “Creating Community Controlled, Deeply Affordable Housing: A Resource Toolkit for Community Activists & Allied Community-Based Housing Developers” (New York: Partners for Dignity & Rights, Spring 2021), <https://dignityandrights.org/wp-content/uploads/2021/05/PDR-Housing-Report-Final-R2.pdf>.
- 124 Lawson and Ruonavaara, “Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review,” Ryan Holeywell, “Vienna Offers Affordable and Luxurious Housing,” *Governing: The States and Localities*, February 2013, <http://www.governing.com/gov-affordable-luxurious-housing-in-vienna.html>; Maurizio Peverini, “Grounding Urban Governance on Housing Affordability: A Conceptual Framework for Policy Analysis. Insights from Vienna,” *Partecipazione e Conflitto*, 2021, 861-2, <https://doi.org/10.1285/120356609V14I2P848>; Gilderbloom and Appelbaum, *Rethinking Rental Housing*, 173.
- 125 Lawson and Ruonavaara, “Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review,” 33.
- 126 Ryan Holeywell, “Vienna Offers Affordable and Luxurious Housing,” *Governing: The States and Localities*, February 2013, <http://www.governing.com/gov-affordable-luxurious-housing-in-vienna.html>; City of Vienna, “Quality of Living – Vienna Remains the Number One,” City of Vienna, 2021, <https://www.wien.gv.at/english/politics/international/comparison/mercator-study.html>.
- 127 Peter Gowan and Ryan Cooper, “Social Housing in the United States” (People’s Policy Project, 2018), <https://www.peoplespolicyproject.org/wp-content/uploads/2018/04/SocialHousing.pdf>; City of Vienna, “Vienna’s Population 2021 - Facts and Figures on Migration and Integration,” 2022, <https://www.wien.gv.at/english/social/integration/facts-figures/population-migration.html>.
- 128 Julie Lawson and Hannu Ruonavaara, “Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review” (SmartLand, 2020), 27-28, <https://smartland.fi/wp-content/uploads/Land-policy-for-affordable-and-inclusive-housing-an-international-review.pdf>; Maurizio Peverini, “Grounding Urban Governance on Housing Affordability: A Conceptual Framework for Policy Analysis. Insights from Vienna,” *Partecipazione e Conflitto*, 2021, 862, <https://doi.org/10.1285/120356609V14I2P848>.
- 129 Housing and Development Board, “HDB | Public Housing – A Singapore Icon,” Housing and Development Board, 2022, <https://www.hdb.gov.sg/about-us/our-role/public-housing-a-singapore-icon>; Housing and Development Board, “HDB | Rents and Deposits,” Housing and Development Board, 2022, <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/residential/renting-a-flat/renting-from-hdb/public-rental-scheme/rents-and-deposits>.
- 130 Alice Christudason, “Land Acquisition in Singapore: Taking and Giving,” in *Compulsory Property Acquisition for Urban Densification*, ed. Glen Searle (London: Routledge, 2018), <https://doi.org/10.1201/9781315144085>.
- 131 E.g., ACCE, AFR, and Public Advocates, “Wall Street Landlords Turn American Dream into a Nightmare,” January 17, 2018, 5, <http://ourfinancialsecurity.org/2018/01/afr-report-wall-street-and-single-family-rentals/>; Chew, “Facing History, Uprooting Inequality: A Path to Housing Justice in California,” 31-32; Colin McArthur and Sarah Edelman, “The 2008 Housing Crisis: Don’t Blame Federal Housing Programs for Wall Street’s Recklessness” (Center for American Progress, April 13, 2017), <https://www.americanprogress.org/article/2008-housing-crisis/>.
- 132 E.g., ACCE, AFR, and Public Advocates, “Wall Street Landlords Turn American Dream into a Nightmare,” January 17, 2018, <http://ourfinancialsecurity.org/2018/01/afr-report-wall-street-and-single-family-rentals/>; Chew, “Facing History, Uprooting Inequality: A Path to Housing Justice in California,” 30.
- 133 Kevin Fox Gotham, “Creating Liquidity out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis,” *International Journal of Urban and Regional Research* 33, no. 2 (2009): 355-71, <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00874.x>; Joseph E. Stiglitz, “Capitalist Fools,” *The Hive*, January 2009, <https://www.vanityfair.com/news/2009/01/stiglitz200901-2>; Raquel Rolnik, *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance* (Verso Books, 2019), 46-47; McArthur and Edelman, “The 2008 Housing Crisis: Don’t Blame Federal Housing Programs for Wall Street’s Recklessness.”
- 134 Joseph E. Stiglitz, “Capitalist Fools,” *The Hive*, January 2009, <https://www.vanityfair.com/news/2009/01/stiglitz200901-2>; McArthur and Edelman, “The 2008 Housing Crisis: Don’t Blame Federal Housing Programs for Wall Street’s Recklessness.”
- 135 Finanzgruppe Deutscher Sparkassen-und Giroverband, “Sparkassen: Seit Über 200 Jahren Ein Wesentlicher Teil Der Gemeinschaft,” Finanzgruppe Deutscher Sparkassen-und Giroverband, 2022, <https://www.dsgv.de/sparkassen-finanzgruppe/geschichte-der-sparkassen-finanzgruppe.html>; The German Way & More, “Top German and World Banks,” *The German Way & More* (blog), 2022, <https://www.german-way.com/travel-and-tourism/banks-money/top-german-banks/>.
- 136 Thomas Hanna, “Buyouts, Not Bailouts: Public Banks as a Solution to the next Crisis,” openDemocracy, August 28, 2019, <https://www.opendemocracy.net/en/oureconomy/buyouts-not-bailouts-public-banks-solution-next-crisis/>; The Economist, “Old-Fashioned but in Favour,” *The Economist*, November 10, 2012, <https://www.economist.com/finance-and-economics/2012/11/10/old-fashioned-but-in-favour>; Franz Flögel and Stefan Gärtner, “The COVID-19 Pandemic and Relationship Banking in Germany: Will Regional Banks Cushion an Economic Decline or Is a Banking Crisis Looming?,” *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, June 19, 2020, <https://doi.org/10.1111/tesg.12440>.
- 137 Veronika Duma and Hanna Lichtenberger, “Remembering Red Vienna,” Jacobin, 2017, <http://jacobinmag.com/2017/02/red-vienna-austria-housing-urban-planning>; Stadt Wien Wiener Wohnen, Wien Unser Zuhause, and Stadt Wien, “Municipal Housing in Vienna. History, Facts & Figures” (Vienna: City of Vienna - Wiener Wohnen, 2018), 3, <https://www.wienerwohnen.at/dms/workspace/SpacesStore/7ada4d46-faa9-42e0-99a8-93ef8a392b3f/Wiener-Gemeindebau-english-WEb.pdf>.
- 138 Casi la mitad de las viviendas sociales de Viena no son propiedad del municipio, sino de organizaciones sin fines de lucro y Asociaciones de Vivienda con Fines Limitados. (LPHA). Cuando son propiedad de LPHA, los inquilinos deben contribuir con un pago inicial, que cubre el 10-15% de los costos de construcción, pero reduce la asequibilidad de estas unidades y limita el número disponible para los hogares de ingresos más bajos. Los inquilinos que no pueden pagar un pago inicial pueden recibir un préstamo de interés cero para cubrirlo del gobierno provincial. Peter Gowan and Ryan Cooper, “Social Housing in the United States” (People’s Policy Project, 2018), <https://www.peoplespolicyproject.org/wp-content/uploads/2018/04/SocialHousing.pdf>; Maurizio Peverini, “Grounding Urban Governance on Housing Affordability: A Conceptual Framework for Policy Analysis. Insights from Vienna,” *Partecipazione e Conflitto*, 2021, 860, <https://doi.org/10.1285/120356609V14I2P848>; Kadi, “Recommodifying Housing in Formerly ‘Red’ Vienna?” 253-4.
- 139 Lawson, Pawson, et al., “Social Housing as Infrastructure,” 50; Lawson and Ruonavaara, “Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review,” 33; Gowan and Cooper, “Social Housing in the United States.”
- 140 Gilderbloom and Appelbaum, *Rethinking Rental Housing*, 167.
- 141 E.g., National Housing Trust, “What Is Preservation?” National Housing Trust, 2017, <https://www.nationalhousingtrust.org/what-preservation/>; Preservation Green Lab, “The Greenest Building: Quantifying the Environmental Value of Building Reuse” (Preservation Green Lab; National Trust for Historic Preservation, 2011), <https://living-future.org/wp-content/uploads/2016/11/The-Greenest-Building.pdf>.
- 142 E.g., Paige Dow, “Unpacking the Growth in San Francisco’s Vacant Housing Stock,” Client Report for the San Francisco Planning Department (Berkeley: UC Berkeley, Spring 2018); Amee Chew, “Facing History, Uprooting Inequality: A Path to Housing Justice in California” (PolicyLink, 2020), 30, https://www.policylink.org/sites/default/files/pl_report_calif-housing_101420a.pdf; Emily Nonko, “Nearly 250,000 NYC Rental Apartments Sit Vacant,” 6sqft, March 26, 2018, <https://www.6sqft.com/nearly-250000-nyc-rental-apartments-sit-vacant/>.
- 143 E.g., Adam Brinklow, “San Francisco Has Nearly Five Empty Homes per Homeless Resident,” Curbed SF, December 3, 2019, <https://sf.curbed.com/2019/12/3/20993251/san-francisco-bay-area-vacant-homes-per-homeless-count>; Coalition For The Homeless, “Basic Facts About Homelessness: New York City,” *Coalition For The Homeless* (blog), February 2022, <https://www.coalitionforthehomeless.org/basic-facts-about-homelessness-new-york-city/>; Nonko, “Nearly 250,000 NYC Rental Apartments Sit Vacant.”
- 144 Peter Sabonis and Zachary Murray, “Creating Affordable Housing: A Resource Toolkit for Community Activists & Allied Community-Based Housing Developers” (New York: Partners for Dignity & Rights, Spring 2021), 13, <https://dignityandrights.org/wp-content/uploads/2021/05/PDR-Housing-Report-Final-R2.pdf>; James A. Crowder Jr, Chris Schildt, and Rick Jacobus, “Our Homes, Our Communities: How Housing Acquisition Strategies Can Create Affordable Housing, Stabilize Neighborhoods, and Prevent Displacement” (PolicyLink, 2021), 15, 33, https://www.policylink.org/sites/default/files/pl_Our-Homes_050321_a.pdf.
- 145 Joanna Kusiak, “Socialization: A Democratic, Affordable, and Lawful Solution to Berlin’s Housing Crisis,” Policy Paper (Rosa Luxemburg Stiftung, January 2021), 1, https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Policy_Paper/PolicyPaper_1-2021_EN.pdf.

- 146 Kusiak, "Socialization," 4-5.
- 147 Raina Lipsitz, "To House the People, Expropriate the Landlords," *The Conversationalist* (blog), August 12, 2021, <https://conversationalist.org/2021/08/12/to-house-the-people-expropriate-the-landlords/>.
- 148 Loretta Graceffo, "'You Only Get What You're Organized to Take' — Lessons from the National Union of the Homeless," *Waging Nonviolence* (blog), October 8, 2021, <https://wagingnonviolence.org/2021/10/national-union-of-the-homeless/>; Pamela Yates and Peter Kinoy, *Takeover* (Skylight Pictures Production, 1991), <https://freespeech.org/stories/takeover-full-documentary>.
- 149 Por ejemplo, sobre la naturaleza cíclica de la construcción de viviendas con fines de lucro y las ineficiencias o mayores costos que esto crea, ver Gilderbloom and Appelbaum, *Rethinking Rental Housing*, 70. Sobre el potencial de la construcción pública para proporcionar empleos y vivienda a pesar de la recesión, ver Claudia Copeland, Linda Levine, and William J Mallett, "The Role of Public Works Infrastructure in Economic Recovery," CRS Report for Congress (Congressional Research Service, September 21, 2011), <https://sgp.fas.org/crs/misc/R42018.pdf>; Herz, "Social Housing Is Becoming a Mainstream Policy Goal in the US."
- 150 John I. Gilderbloom and Richard Appelbaum, *Rethinking Rental Housing* (Temple University Press, 1988), 163-64, 167-8, 170; Veronika Duma and Hanna Lichtenberger, "Remembering Red Vienna," 2017, <http://jacobinmag.com/2017/02/red-vienna-austria-housing-urban-planning>; Julie Lawson, Todd Denham, et al., "Social Housing as Infrastructure: Rationale, Prioritisation and Investment Pathway," *AHURI Final Report*, no. 315 (June 2019): 33-35, <https://doi.org/10.18408/ahuri-5314001>; Julie Lawson, Hal Pawson, et al., "Social Housing as Infrastructure: An Investment Pathway," SSRN Scholarly Paper (Rochester, NY: Social Science Research Network, November 15, 2018), 49-50, <https://papers.ssrn.com/abstract=3284910>.
- 151 Gilderbloom and Appelbaum, 168.
- 152 Gilderbloom and Appelbaum, *Rethinking Rental Housing*, 168; Co-operative Housing International, "Co-Operative Housing: About Sweden," Co-operative Housing International, 2022, <https://www.housinginternational.coop/co-ops/sweden/>.
- 153 OECD Directorate of Employment, Labour and Social Affairs, "PH4.2 SOCIAL RENTAL HOUSING STOCK," OECD Affordable Housing Database (OECD Directorate of Employment, Labour and Social Affairs, 2021), 2, <https://www.oecd.org/els/family/PH4-2-Social-rental-housing-stock.pdf>; OECD, "Public Policies towards Affordable Housing," Housing, 2020, <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-policies.htm>.
- 154 Miriam Zuk and Karen Chapple, "Housing Production, Filtering and Displacement: Untangling the Relationships," Research Brief (Institute of Governmental Studies, UC Berkeley, May 2016), 1, 4 <https://escholarship.org/content/qt7bx938fx/qt7bx938fx.pdf?t=o83746>.
- 155 John I. Gilderbloom and Richard Appelbaum, *Rethinking Rental Housing* (Temple University Press, 1988), 169-70.
- 156 Turner Center for Housing Innovation, "Housing in Sweden: An Overview" (Turner Center for Housing Innovation, November 2017), 6, https://turnercenter.berkeley.edu/wp-content/uploads/2020/11/Swedish_Housing_System_Memo.pdf.
- 157 Reinprecht, "Social Housing in Austria," 62; Ryan Holeywell, "Vienna Offers Affordable and Luxurious Housing," *Governing: The States and Localities*, February 2013, <http://www.governing.com/gov-affordable-luxurious-housing-in-vienna.html>.
- 158 City of Vienna, "Vienna's Population 2021 - Facts and Figures on Migration and Integration"; U.S. Census Bureau, "U.S. Census Bureau QuickFacts: Philadelphia City, Pennsylvania," 2021, <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/philadelphiacitypennsylvania/PST045221>; U.S. Department of Housing & Urban Development, "Philadelphia Housing Authority," HUD.gov / U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), December 21, 2021, https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/programs/ph/mtw/philadelphia.
- 159 U.S. Department of Housing & Urban Development, "Philadelphia Housing Authority," Holeywell, "Vienna Offers Affordable and Luxurious Housing"; Reinprecht, "Social Housing in Austria," 62; Stadt Wien Wiener Wohnen, Wien Unser Zuhause, and Stadt Wien, "Municipal Housing in Vienna. History, Facts & Figures."
- 160 Holeywell, "Vienna Offers Affordable and Luxurious Housing"; Stadt Wien Wiener Wohnen, Wien Unser Zuhause, and Stadt Wien, "Municipal Housing in Vienna. History, Facts & Figures."
- 161 Justin Kadi, "Recommodifying Housing in Formerly 'Red' Vienna?," *Housing, Theory and Society* 32, no. 3 (July 3, 2015): 253-54, <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1024885>; Justin Kadi, Lisa Vollmer, and Samuel Stein, "Post-Neoliberal Housing Policy? Disentangling Recent Reforms in New York, Berlin and Vienna," *European Urban and Regional Studies* 28, no. 4 (October 1, 2021): 358, 361, 364, <https://doi.org/10.1177/09697764211003626>; Brett Christophers, "A Monstrous Hybrid: The Political Economy of Housing in Early Twenty-First Century Sweden," *New Political Economy* 18, no. 6 (December 1, 2013): 890-93, <https://doi.org/10.1080/13563467.2012.753521>; Hans Lind, "Social Housing in Sweden," in *Social Housing in Europe*, ed. Kathleen Scanlon, Christine M. E. Whitehead, and Melissa Fernández Arrigoitia, First edition., Real Estate Issues (Chichester, West Sussex, United Kingdom: Wiley Blackwell, 2014), 100; Corianne Scally, Amanda Gold, and Nicole DuBois, "The Low Income Housing Tax Credit: How It Works and Who It Serves," Research Report (Urban Institute, July 2018), https://www.urban.org/sites/default/files/publication/98758/litc_how_it_works_and_who_it_serves_final_2.pdf.
- 162 Ibid.
- 163 Center on Budget and Policy Priorities, "Policy Basics: Section 8 Project-Based Rental Assistance," Center on Budget and Policy Priorities, November 15, 2017, <https://www.cbpp.org/research/housing/policy-basics-section-8-project-based-rental-assistance>; Scally, Gold, and DuBois, "The Low Income Housing Tax Credit: How It Works and Who It Serves," 6; Maggie McCarty, Libby Perl, and Katie Jones, "Overview of Federal Housing Assistance Programs and Policy," CRS Report for Congress (Congressional Research Service, March 27, 2019), 15, <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/RL/RL34591>.
- 164 Scally, Gold, and DuBois, "The Low Income Housing Tax Credit: How It Works and Who It Serves," 6; Vandevlede, "Why Blackstone Made a \$5bn Bet on Housing Low-Income Americans."
- 165 E.g., Christoph Reinprecht, "Social Housing in Austria," in *Social Housing in Europe*, ed. Kathleen Scanlon, Christine M. E. Whitehead, and Melissa Fernández Arrigoitia, First edition., Real Estate Issues (Chichester, West Sussex, United Kingdom: Wiley Blackwell, 2014), 70, <https://onlinelibrary-wiley-com.libproxy2.usc.edu/doi/book/10.1002/9781118412367>; Justin Kadi, "Recommodifying Housing in Formerly 'Red' Vienna?," *Housing, Theory and Society* 32, no. 3 (July 3, 2015): 247-65, <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1024885>.
- 166 Desde la década de 1980, las asociaciones de vivienda de "beneficio limitado" de Viena han aumentado su participación en la propiedad de viviendas sociales, aunque sus unidades son menos asequibles en comparación con las viviendas públicas. Christoph Reinprecht, "Social Housing in Austria," in *Social Housing in Europe*, ed. Kathleen Scanlon, Christine M. E. Whitehead, and Melissa Fernández Arrigoitia, First edition., Real Estate Issues (Chichester, West Sussex, United Kingdom: Wiley Blackwell, 2014), 64; Kadi, "Recommodifying Housing in Formerly 'Red' Vienna?," 253; Christophers, "A Monstrous Hybrid"; Turner Center for Housing Innovation, "Housing in Sweden: An Overview" (Turner Center for Housing Innovation, November 2017), 4, https://turnercenter.berkeley.edu/wp-content/uploads/2020/11/Swedish_Housing_System_Memo.pdf.
- 167 E.g., ver The Center for Popular Democracy & CPD Action, "The Center for Popular Democracy & CPD Action: 2021 Federal Housing Agenda" (The Center for Popular Democracy & CPD Action, 2021), <https://www.populardemocracy.org/sites/default/files/20210124%20Federal%20Housing%20Agenda.pdf>.
- 168 Y-Foundation, *A Home of Your Own: Housing First and Ending Homelessness in Finland* (Keuruu: Y-Foundation, 2017), 97, https://www.feantsaresearch.org/download/a_home_of_your_own_lowres_spreads6069661816957790483.pdf; Laura Kalliomaa-Puha, "Migrants' Access to Social Protection in Finland," in *Migration and Social Protection in Europe and Beyond (Volume 1): Comparing Access to Welfare Entitlements*, ed. Jean-Michel Laflaur and Daniela Vintila, IMISCOE Research Series (Cham: Springer International Publishing, 2020), 149-64, https://doi.org/10.1007/978-3-030-51241-5_10; Reinprecht, "Social Housing in Austria," 71; Heinz Fassmann and Josef Kohlbacher, "Housing and Segregation of Migrants: Case Study: Vienna, Austria" (Dublin: European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions; Cities for Local Integration Policy, 2009), 32, https://www.eurofound.europa.eu/sites/default/files/ef_publication/field_ef_document/ef0949en6.pdf; The Local Sweden, "Hundreds of Migrants in Sweden Could Soon Lose Their Housing," *The Local Sweden* (blog), November 12, 2019, <https://www.thelocal.se/20191112/hundreds-of-migrants-who-arrived-in-sweden-as-unaccompanied-migrants-risk-homelessness/>; Turner Center for Housing Innovation, "Housing in Sweden: An Overview," 12-13; Matti Wirehag et al., "Living Situations among Undocumented Migrants in Sweden: The Effects of Exclusion from Fundamental Housing Rights," *International Journal of Social Welfare* 30, no. 2 (2021): 239-48, <https://doi.org/10.1111/ijsw.12461>.
- 169 Henley, "It's a Miracle," 5; Roger Andersson, Åsa BråmÅ, and Emma Holmqvist, "Counteracting Segregation: Swedish Policies and Experiences," *Housing Studies* 25, no. 2 (March 1, 2010): 237-56, <https://doi.org/10.1080/02673030903561859>.
- 170 National Alliance to End Homelessness, "Housing First," National Alliance to End Homelessness, April 20, 2016, <https://endhomelessness.org/resource/housing-first/>.
- 171 E.g., ver National Low Income Housing Coalition and National Alliance to End Homelessness, "The Case for Housing First" (Washington, DC: National Low Income Housing Coalition; National Alliance to End Homelessness, January 28, 2020), <https://nlihc.org/sites/default/files/Housing-First-Research.pdf>; Y-Foundation, *A Home of Your Own: Housing First and Ending Homelessness in Finland* (Keuruu: Y-Foundation, 2017), https://www.feantsaresearch.org/download/a_home_of_your_own_lowres_spreads6069661816957790483.pdf.

- 172 Juha Kaakinen and Saija Turunen, "Finnish but Not yet Finished – Successes and Challenges of Housing First in Finland," *European Journal of Homelessness* 15, no. 3 (2021): 81-2.
- 173 Nicholas Plead, "Housing First Guide: Europe" (Housing First Europe Hub, 2017), https://housingfirsteurope.eu/assets/files/2017/03/HFG_full_Digital.pdf; David Brand, "'Housing First' Approach Is Catching On Around the World," *Global Citizen*, November 10, 2017, <https://www.globalcitizen.org/en/content/housing-first-ending-homelessness-human-right/>.
- 174 Y-Foundation, *A Home of Your Own: Housing First and Ending Homelessness in Finland*.
- 175 E.g., Chew and Treuhart, "Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities"; Manuel Pastor, Vanessa Carter, and Maya Abood, "Rent Matters: What Are the Impacts of Rent Stabilization Measures?" (Los Angeles: Program for Environmental & Regional Equity, 2018), https://dornsife.usc.edu/assets/sites/242/docs/Rent_Matters_PERE_Report_Final_02.pdf.
- 176 Ryan Holeywell, "Vienna Offers Affordable and Luxurious Housing," *Governing: The States and Localities*, February 2013, <http://www.governing.com/gov-affordable-luxurious-housing-in-vienna.html>; Kadi, "Recommending Housing in Formerly 'Red' Vienna?," 255; Lind, "Social Housing in Sweden," 94–95; Gilderbloom and Appelbaum, *Rethinking Rental Housing*, 171–72; Y-Foundation, *A Home of Your Own: Housing First and Ending Homelessness in Finland*, 64–67.
- 177 E.g., Chew and Treuhart, "Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities"; Oksana Mironova, "A Guide to Rent Regulation in New York City: How It Works, What Went Wrong, and How to Fix It" (New York City: Community Service Society, January 2019), http://ghhttp.58547.nexcesscdn.net/803F44A/images/nycss/images/uploads/pubs/Rent_Reg_Explainer_V6.pdf; Hanna Wheatley, Sarah Arnold, and Joe Beswick, "Getting Rents Under Control: How to Make London Rents Affordable" (New Economics Foundation, July 2019), https://neweconomics.org/uploads/files/NEF_RENT-CONTROL_WIP3.pdf.
- 178 E.g., Janelle Jones, John Schmitt, and Valerie Wilson, "50 Years after the Kerner Commission: African Americans Are Better off in Many Ways but Are Still Disadvantaged by Racial Inequality" (Washington, D.C.: Economic Policy Institute, February 26, 2018), 4, <https://www.epi.org/publication/50-years-after-the-kerner-commission/>; Kochhar, Fry, and Taylor, "Wealth Gaps Rise to Record Highs Between Whites, Blacks, Hispanics."
- 179 E.g., Chew, "Facing History, Uprooting Inequality: A Path to Housing Justice in California," 14; National Equity Atlas, "Housing Burden by Tenure, Severity, and Race/Ethnicity: United States; Tenure: Owners; Severity: Burdened; Poverty: All Income Levels; Year: 2019," 2022, https://nationalequityatlas.org/indicators/Housing_burden#/breakdown=1&geo=0100000000000000&rentown01=2; Justin P. Steil et al., "The Social Structure of Mortgage Discrimination," *Housing Studies* 33, no. 5 (2018): 759–76, <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1390076>; People's Action, "A National Homes Guarantee," Briefing Book (People's Action, September 5, 2019), 12, <https://homesguarantee.com/wp-content/uploads/Homes-Guarantee--Briefing-Book.pdf>.
- 180 Jones, Schmitt, and Wilson, "50 Years after the Kerner Commission: African Americans Are Better off in Many Ways but Are Still Disadvantaged by Racial Inequality," 4; Amee Chew, "Facing History, Uprooting Inequality: A Path to Housing Justice in California" (PolicyLink, 2020), https://www.policylink.org/sites/default/files/pl_report_calif-housing_101420a.pdf.
- 181 National Low Income Housing Coalition, "Report Shows African Americans Lost Half Their Wealth Due to Housing Crisis and Unemployment"; Kochhar, Fry, and Taylor, "Wealth Gaps Rise to Record Highs Between Whites, Blacks, Hispanics," 1.
- 182 Emily Thaden, "Stable Home Ownership in a Turbulent Economy: Delinquencies and Foreclosures Remain Low in Community Land Trusts," Working Paper (Lincoln Institute of Land Policy, 2011), https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/1936_1257_thaden_final.pdf.
- 183 Sobre la mayor probabilidad de que las personas de ingresos más bajos gasten ingresos adicionales en necesidades básicas, ver Jonathan Fisher, et al., "Estimating the Marginal Propensity to Consume Using the Distributions of Income, Consumption, and Wealth" (Washington, D.C.: Washington Center for Equitable Growth, April 19, 2018), <https://equitablegrowth.org/working-papers/marginal-propensity-consume/>.
- 184 Melissa García Lamarca, "Counter-Cartographies of Financialization and Housing Dispossession: The People's Debt Diaries and Housing For Those Who Inhabit It Militant Research-Campaign" (Methodologies in Housing Justice, UCLA, August 6, 2019).
- 185 La PAH, "The Platform of People Affected by Mortgages (PAH by its Spanish acronym) returns to the fray defending families affected by Blackstone's extortion," Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), June 14, 2018, <https://afectadosporlahipoteca.com/2018/06/14/the-platform-of-people-affected-by-mortgages-pah-by-its-spanish-acronym-returns-to-the-fray-defending-families-affected-by-blackstones-extortion/>; Nick Corbishley, "Private-Equity Firm Blackstone, Spain's Largest Landlord, Tries to Unload Its Properties," *Wolf Street*, October 7, 2020, <https://wolfstreet.com/2020/10/07/private-equity-firm-blackstone-spains-largest-landlord-tries-to-unload-its-properties/>; Vanessa Ørnkov, "Spanish Eviction Protesters Target U.S. Private Equity Giant Blackstone," *Forbes*, April 9, 2015, <https://www.forbes.com/sites/debtwire/2015/04/09/spanish-eviction-protesters-blackstone/>; Nicholas Casey and Roser Toll Pifarré, "As Pandemic Evictions Rise, Spaniards Declare 'War' on Wall Street Landlords," *The New York Times*, November 21, 2021, sec. World, <https://www.nytimes.com/2021/11/21/world/europe/spain-evictions-cerberus-covid.html>.
- 186 Hyresgästföreningen (Swedish Union of Tenants), "About Us: Introducing The Swedish Union of Tenants" (Hyresgästföreningen (Swedish Union of Tenants), 2017), <http://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/03/A-Introduction-to-the-Swedish-Union-of-Tenants.pdf>; Gilderbloom and Appelbaum, *Rethinking Rental Housing*, 171–72; Lind, "Social Housing in Sweden," 94–96; comunicación privada de Prof. Dominika V. Polanska, 15 de febrero, 2022.
- 187 Statistics Sweden, "Highest Rent Increase in Six Years," Statistiska Centralbyrån, October 4, 2019, <http://www.scb.se/en/finding-statistics/statistics-by-subject-area/housing-construction-and-building/housing-and-rent-data/rents-for-dwellings/pong/statistical-news/rents-for-dwellings-2019/>.
- 188 Noah Arroyo, "SF Tenants Set to Gain New Powers in Negotiations With Landlords," *San Francisco Public Press*, February 17, 2022, <https://www.sfpublishpress.org/sf-tenants-to-gain-new-powers-in-negotiations-with-landlords/>; Noah Arroyo, "Proposed Tenant-Organizing Protections Could Shift Balance of Power in SF," *San Francisco Public Press*, November 23, 2021, <https://www.sfpublishpress.org/proposed-tenant-organizing-protections-could-shift-balance-of-power-in-sf/>; The Real Deal Staff, "San Francisco Approves Strongest Set Of Tenant Union Protections In The Country," *The Real Deal*, February 17, 2022, <https://therealdeal.com/sanfrancisco/2022/02/17/san-francisco-approves-nations-strongest-set-of-tenant-union-protections/>.
- 189 Christina Livingston et al., "Re: A Social Housing Accelerator Initiative in 2022-23 Budget," January 5, 2022, <https://drive.google.com/file/d/1x9kl7fD9s26WyDprzaXBBnRtHuQ7u/>.
- 190 Galen Herz, "Social Housing Is Becoming a Mainstream Policy Goal in the US," *Jacobin*, February 21, 2021, <https://jacobinmag.com/2021/02/social-housing-public-affordable-california-maryland>.
- 191 Herz, "Social Housing Is Becoming a Mainstream Policy Goal in the US."
- 192 Cristina Kim, "California Is Studying Public Banking, Could It Come to San Diego?," *KPBS Public Media*, October 16, 2021, <https://www.kpbs.org/news/race-social-justice/2021/10/15/california-is-studying-public-banking-could-it-come-to-san-diego/>; Public Bank LA, "Public Bank LA: The People's Bank," Public Bank LA, 2022, <https://publicbankla.com/>; Scott Soriano, "Public Banking Movement Gaining Traction in California," *Capitol Weekly*, July 1, 2021, <http://capitolweekly.net/public-banking-movement-gaining-traction-in-california/>.
- 193 California Public Banking Alliance, "California Public Banking Option Act (AB 1177) Passes the State Legislature," September 11, 2021, <https://californiapublicbankingalliance.org/news/california-public-banking-option-act-ab-1177-passes-the-state-legislature/>; LCCRFS, "Public Banking Option Act - AB 1177," Lawyers' Committee for Civil Rights of the San Francisco Bay Area, 2021, <https://lccrfs.org/campaigns/public-banking-option-act-ab-1177/>.
- 194 Will Peischel, "How a brief socialist takeover in North Dakota gave residents a public bank," *Vox*, October 1, 2019, <https://www.vox.com/the-highlight/2019/9/24/20872558/california-north-dakota-public-bank>.
- 195 "Sanders and Ocasio-Cortez Announce The Green New Deal for Public Housing Act," Senator Bernie Sanders, November 14, 2019, <https://www.sanders.senate.gov/press-releases/sanders-and-ocasio-cortez-announce-the-green-new-deal-for-public-housing-act/>.
- 196 "Rep. Ilhan Omar Introduces Homes for All Act, a New 21st Century Public Housing Vision," Representative Ilhan Omar, November 20, 2019, <https://omar.house.gov/media/press-releases/rep-ilhan-omar-introduces-homes-all-act-new-21st-century-public-housing-vision>.
- 197 Gianpaolo Baiocchi and H Jacob Carlson, "The Case for a Social Housing Development Authority" (Urban Democracy Lab, NYU, November 2020), <https://urbandemos.nyu.edu/wp-content/uploads/2020/11/SHDA-whitepaper-Nov2020.pdf>.
- 198 James A. Crowder Jr, Chris Schildt, and Rick Jacobus, "Our Homes, Our Communities: How Housing Acquisition Strategies Can Create Affordable Housing, Stabilize Neighborhoods, and Prevent Displacement" (PolicyLink, 2021), 31, https://www.policylink.org/sites/default/files/pl_Our-Homes_050321_a.pdf.
- 199 Peter Sabonis and Zachary Murray, "Creating Community Controlled, Deeply Affordable Housing: A Resource Toolkit for Community Activists & Allied Community-Based Housing Developers" (New York: Partners for Dignity & Rights, Spring 2021), 15, <https://dignityandrights.org/wp-content/uploads/2021/05/PDR-Housing-Report-Final-R2.pdf>.

- 200 Sam Levin, “‘This Is Life or Death’: Homeless Families Reclaim Vacant Homes to Survive Virus Outbreak,” *The Guardian*, March 24, 2020, sec. World news, <https://www.theguardian.com/world/2020/mar/24/this-is-life-or-death-homeless-families-reclaim-vacant-homes-to-survive-virus-outbreak>.
- 201 Maansi Shah, “What Happened When Activists Took Over Vacant Homes in Los Angeles,” *Next City*, January 21, 2021, <https://nextcity.org/urbanist-news/what-happened-when-activists-took-over-vacant-homes-in-los-angeles>.
- 202 Grounded Solutions Network, “Community Land Trusts,” Grounded Solutions Network, 2022, <https://groundedsolutions.org/strengthening-neighborhoods/community-land-trusts>.
- 203 The Sanders Institute, “Community Land Trusts, Then and Now,” The Sanders Institute, 2021, <https://www.sandersinstitute.org/blog/community-land-trusts-then-and-now>; Jake Blumgart, “How Bernie Sanders Made Burlington Affordable,” *Slate*, January 19, 2016, <https://slate.com/business/2016/01/bernie-sanders-made-burlingtons-land-trust-possible-its-still-an-innovative-and-effective-model-of-affordable-housing-today.html>.
- 204 Sabonis and Murray, “Creating Community Controlled, Deeply Affordable Housing: A Resource Toolkit for Community Activists & Allied Community-Based Housing Developers,” 33.
- 205 Blumgart, “How Bernie Sanders Made Burlington Affordable.”
- 206 Crowder Jr, Schildt, and Jacobus, “Our Homes, Our Communities: How Housing Acquisition Strategies Can Create Affordable Housing, Stabilize Neighborhoods, and Prevent Displacement.”
- 207 Housing Justice for All, “Our Platform,” *Housing Justice for All*, 2022, <https://housingjusticeforall.org/our-platform/>.
- 208 Crowder Jr, Schildt, and Jacobus, “Our Homes, Our Communities: How Housing Acquisition Strategies Can Create Affordable Housing, Stabilize Neighborhoods, and Prevent Displacement,” 21; PolicyLink, “Housing Justice Opportunities in American Rescue Plan Act” (PolicyLink; Liberation in the Generation, 2021), https://ourhomesourhealth.org/sites/default/files/Housing%20Justice%20in%20ARP_FINAL.pdf.
- 209 Patrick Range McDonald, “The Righteous Battle for Rent Control in St. Paul and Minneapolis,” *Housing Is A Human Right*, December 31, 2021, <https://www.housinghumanright.org/the-righteous-battle-for-rent-control-in-st-paul-and-minneapolis/>; Amee Chew and Sarah Treuhaft, “Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities” (PolicyLink; Center for Popular Democracy; The Right to the City Alliance, 2019), https://ourhomesourfuture.org/wp-content/uploads/2019/02/RTTC-Report-2019_4_WEB.pdf.
- 210 Dennis Keating and Mitch Kahn, “Rent Control in the New Millennium,” *Race, Poverty & the Environment* 9, no. 1 (2002): 30–33; Peter Dreier, “Rent Deregulation in California and Massachusetts: Politics, Policy, and Impacts” (Los Angeles, CA: Occidental College, May 14, 1997), http://www.peterdreier.com/wp-content/uploads/2014/04/Rent_Deregulation_In_California_Massachusetts.pdf.
- 211 Chew and Treuhaft, “Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities.”
- 212 Gordon, “Strengthening Communities Through Rent Control and Just-Cause Evictions,” 11.
- 213 Brian Kavanagh, “New York State Senate Bill S2804B,” Pub. L. No. S2804B (2021), <https://www.nysenate.gov/legislation/bills/2021/s2804/amendment/b>.
- 214 E.g., The Center for Popular Democracy & CPD Action, “The Center for Popular Democracy & CPD Action: 2021 Federal Housing Agenda” (The Center for Popular Democracy & CPD Action, 2021), <https://www.populardemocracy.org/sites/default/files/20210124%20Federal%20Housing%20Agenda.pdf>; Chew, “Facing History, Uprooting Inequality: A Path to Housing Justice in California.”
- 215 The Center for Popular Democracy & CPD Action, “The Center for Popular Democracy & CPD Action: 2021 Federal Housing Agenda”; People’s Action, “A National Homes Guarantee,” Briefing Book (People’s Action, September 5, 2019), https://homesguarantee.com/wp-content/uploads/Homes-Guarantee_-_Briefing-Book.pdf; Chew, “Facing History, Uprooting Inequality: A Path to Housing Justice in California.”
- 216 The Center for Popular Democracy & CPD Action, “The Center for Popular Democracy & CPD Action: 2021 Federal Housing Agenda.”
- 217 Heather Vogell, “When Private Equity Becomes Your Landlord,” *ProPublica*, February 7, 2022, <https://www.propublica.org/article/when-private-equity-becomes-your-landlord>.
- 218 Samuel Stein and Debipriya Chatterjee, “421-a at 50: Rising Cost, Diminishing Returns” (New York City: Community Service Society, 2022), 5.
- 219 Trisha Thadani and Jill Tucker, “San Francisco Propositions: Here Are the Called Results for All Ballot Measures,” *San Francisco Chronicle*, November 8, 2020, sec. Local Politics, <https://www.sfgchronicle.com/local-politics/article/Here-s-where-San-Francisco-propositions-stand-15699883.php>; Laura Waxmann, “S.F. Supervisors Approve \$20M in Prop. I Revenue for Rent Relief, Affordable Housing,” *San Francisco Business Times*, March 23, 2021, <https://www.bizjournals.com/sanfrancisco/news/2021/03/23/prop-i-sf-rent-relief-affordable-housing.html>.
- 220 Crowder Jr, Schildt, and Jacobus, “Our Homes, Our Communities: How Housing Acquisition Strategies Can Create Affordable Housing, Stabilize Neighborhoods, and Prevent Displacement,” 31.
- 221 Steve King, “Mom’s House,” *Oakland CLT*, 2022, <https://oakclt.org/portfolio-items/moms-house/>.
- 222 Community Service Society, “CSS Celebrates Passage of the Housing Our Neighbors with Dignity Act in the State Legislature,” Community Service Society, June 10, 2021, <https://www.cssny.org/news/entry/css-celebrates-passage-of-the-housing-our-neighbors-with-dignity-act-in-the>.
- 223 Caroline Castle, “You Call That a Strike? A Post-Rucker Examination of Eviction from Public Housing Due to Drug-Related Criminal Activity of a Third Party,” *Georgia Law Review* 37, no. 4 (2003): 1435–70.
- 224 Castle, “You Call That a Strike?”
- 225 Por ejemplo, la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1980 (Housing and Community Development Act). Ver The Center for Popular Democracy & CPD Action, “The Center for Popular Democracy & CPD Action: 2021 Federal Housing Agenda,” 5.
- 226 Sarah Swan, “Home Rules,” *Duke Law Journal* 64, no. 823 (2015): 823–900; Leora Smith, “When the Police Call Your Landlord: Crime-Free-Housing Programs Are Quietly Giving Police Widespread Influence over Landlords and Their Tenants,” *The Atlantic*, March 13, 2020, <https://www.theatlantic.com/politics/archive/2020/03/crime-free-housing-lets-police-influence-landlords/605728/>.
- 227 Swan, “Home Rules”; Adam Hudson, “Tenants in San Francisco Fight Back Against Nuisance Evictions,” *Truthout*, August 11, 2015, <https://truthout.org/articles/tenants-in-san-francisco-fight-back-against-nuisance-evictions/>.
- 228 E.g., Erin McElroy and Alex Werth, “Deracinated Disposessions: On the Foreclosures of ‘Gentrification’ in Oakland, CA,” *Antipode* 51, no. 3 (2019): 886–87, <https://doi.org/10.1111/anti.12528>.
- 229 E.g., Rahim Kurwa, “Grounds for Eviction: Race, Mobility, and Policing in the Antelope Valley” (Dissertation, Los Angeles, University of California, Los Angeles, 2018), <https://escholarship.org/content/qt9fm0c3z2/qt9fm0c3z2.pdf>; Amee Chew, “Facing History, Uprooting Inequality: A Path to Housing Justice in California” (PolicyLink, 2020), 44, https://www.policylink.org/sites/default/files/pl_report_calif-housing_101420a.pdf.
- 230 E.g., Kurwa, “Grounds for Eviction: Race, Mobility, and Policing in the Antelope Valley”; Chew, “Facing History, Uprooting Inequality: A Path to Housing Justice in California,” 44.
- 231 E.g., KC Tenants, “A Vision for a People’s Housing Trust Fund for Kansas City” (KC Tenants, June 2021), <https://drive.google.com/file/d/1LaxUMFqzeGXTGdGdIgaO9EWKsNlXkwL4/>.

