

Julio 2015

Escritos #6

SE ARRIENDA

SUBSIDIO DE ARRIENDO DE VIVIENDA: ¿UNA ALTERNATIVA REAL?



énfaCIS #6

SUBSIDIO DE ARRIENDO DE VIVIENDA: ¿UNA ALTERNATIVA REAL?

Publicación digital del Centro de Investigación Social (CIS) de TECHO - Chile.
Autor: Agustín Marín.
Santiago de Chile, Julio 2015

ÉnfaCIS es una publicación periódica del Centro de Investigación Social (CIS) de TECHO – Chile, dedicada a resaltar temas de relevancia particular dentro de la investigación sobre pobreza y vulnerabilidad social. Su objetivo principal es ofrecer resultados de investigación rigurosa en un formato atractivo para públicos diversos.



El presente artículo desarrolla la temática del arriendo en Chile, a través del nuevo subsidio como una posibilidad que, de ser bien implementada, significaría un tremendo avance en el acceso a viviendas de calidad para una gran parte de la población, especialmente para quienes más lo necesitan. En primer lugar, se busca plantear la idea de por qué es necesario el arriendo como una política impulsada desde el gobierno, así como los problemas que podría llegar a resolver. En segundo lugar, se muestran las principales características de los programas de arriendo social en Europa junto con el análisis de los casos de Alemania, Suecia y el Reino Unido. A continuación se pretende explicar de manera resumida en qué consiste el nuevo subsidio de arriendo. Finalmente se realiza un diagnóstico teórico del programa y de algunas propuestas que podrían generar cambios positivos y sustanciales en un acotado rango de tiempo.

I. ¿POR QUÉ ES NECESARIO EL ARRIENDO EN CHILE?

En las últimas dos décadas Chile ha logrado grandes avances en el acceso a vivienda, pero aún existen una serie de medidas políticas que podrían generar más y mejores alternativas en lo que se refiere a éste ítem trascendental para la sociedad -especialmente para los sectores más desfavorecidos de la población.

Uno de estos pasos es una política de arriendo consistente con las necesidades del país. En Enero de 2013 se dio inicio a un nuevo programa sobre arriendo en Chile. Este es el Subsidio de “Arriendo a la Vivienda”, cuyo objetivo es dar una alternativa de vivienda transitoria a familias entre los tres primeros quintiles de ingresos. Ahora, ¿es realmente necesario tener una política de arriendo en Chile? De acuerdo a lo expuesto por la OCDE en estudios recientes, esta es una necesidad básica para poder diseñar una política urbana más coherente ante los desafíos que enfrenta Chile en la segregación socio espacial, desigualdad o acceso a servicios públicos. La idea de crear e incentivar una política de alquiler responde a una serie de problemáticas que van desde diferentes formas de exclusión urbana hasta la discriminación en el acceso al mercado de vivienda de calidad.

Los programas enfocados en entregar vivienda con un régimen de tenencia en alquiler surgen en Europa durante la Revolución Industrial, como un mecanismo por parte del Estado y los privados, para hacer frente a las precarias condiciones de vida de los trabajadores. Pero fue en el período post Segunda Guerra Mundial cuando el arriendo adquiere mayor relevancia para hacer frente a la necesidad de una reconstrucción masiva y el desarrollo económico (Trabada, 2005). En el caso de Estados Unidos los subsidios de arriendo comenzaron durante la Gran Depresión, en la década

de 1930, los cuales continúan hasta el día de hoy. Independiente de lo anterior, los objetivos y medios de todos estos programas han ido cambiando con el paso de los años.

ANTECEDENTES EN TORNO AL ARRIENDO EN CHILE

En el caso de Chile, una política de arriendo bien diseñada podría atacar una serie de problemáticas complejas que afectan a tres grupos de acuerdo a su nivel de ingresos: vulnerables (primer quintil), emergentes (segundo quintil) y medio (tercer quintil). Estos problemas son los siguientes:

- **Déficit habitacional cuantitativo y cualitativo:** En Chile se han logrado grandes avances en lo que respecta a disminuir el déficit habitacional de orden **cuantitativo**, pero aún quedan grandes deudas en el ámbito **cualitativo**. Para contextualizar, el déficit cuantitativo “*comprende el conjunto de requerimientos habitacionales contabilizados por concepto de reposición (reemplazo de viviendas irrecuperables) y allegamiento (satisfacción de carencias de las familias o unidades domésticas allegadas), cuya satisfacción exige la adición de nuevas unidades de vivienda al parque habitacional existente*” (Ministerio de Vivienda y Urbanismo; DITEC, 2007), mientras que déficit cualitativo se refiere al “*conjunto de necesidades habitacionales que constituyen requerimientos de mejoramiento o ampliación en terreno de las unidades de vivienda que presentan problemas de orden material, espacial o sanitario*” (Ministerio de Vivienda y Urbanismo; DITEC, 2007). Y es que el arriendo podría ser una buena herramienta para atacar el déficit habitacional en estos dos sentidos. En el caso del déficit cualitativo, y de acuerdo a lo expuesto por Andrés Blanco (2014) en su exposición “10 razones por las cuales el alquiler es vital para los sistemas de vivienda en América Latina

y el Caribe”, “la vivienda en alquiler tiene una mejor calidad que la vivienda propia sin título y una calidad similar que la vivienda propia con título”, lo cual se ve reflejado en el tipo de infraestructura (mejores conexiones a servicio de agua potable, nivel de saneamiento de la vivienda y electricidad), así como en el tipo de materiales utilizados en la construcción de la vivienda (menor prevalencia de techos y paredes de materiales no permanentes y pisos de tierra) y menores niveles de hacinamiento. Esto se relaciona directamente con las recomendaciones de la OCDE (2013) en materia de calidad de las viviendas: “*El gobierno debería también asegurar estándares mínimos de calidad de vivienda. A pesar de los avances substanciales, muchos chilenos todavía viven en casas construidas con materiales de baja calidad y sistemas de calefacción ineficientes - a menudo en base a leña - que emiten altos niveles de contaminantes dañinos para la salud*”. En lo que respecta al déficit cuantitativo, aunque se han realizado grandes avances en este ítem, todavía queda mucho por mejorar. “Se estima que el déficit cuantitativo de viviendas supera hoy las 495.000 unidades, de las cuales unas 130.000 corresponden a grupos más vulnerables” (Aravena, De Gregorio, Poduje, 2013). Con una política de arriendo bien diseñada, este problema puede encontrar una solución para una gran cantidad de allegados, especialmente aquellos que viven hacinados, los que superan la cifra de 198.000 personas (CASEN, 2011).

- **Segregación residencial, así como su reproducción intergeneracional:** De acuerdo a Sabatini, Cáceres y Cerda (2001), la segregación residencial es el “*grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social, sea que éste se defina en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socioeconómicos*”.

En Chile la lógica de liberalización absoluta de los mercados del suelo terminó por generar una aglomeración de la pobreza en determinados sectores de las ciudades, las comunas con más carencias sociales, son las con “*mayor déficit en la calidad de las viviendas, menor cobertura de alcantarillado, electricidad y agua potable, altas distancias hacia servicios públicos indispensables, mayor analfabetismo, institutos educativos con menores puntajes en los exámenes nacionales, población con menos años de estudio y mayores tasas de desempleo*” (TECHO-Chile, 2013). Los factores anteriores, como por ejemplo que la población tenga menos años promedio de estudio, tienden a que este tipo de segregación se reproduzca de generación en generación creando un círculo vicioso de pobreza en el cual, los hijos de quienes llegaron por primera vez a las viviendas sociales subsidiadas, no tendrán oportunidades reales de salir de lugares como el que se encuentran, generándose finalmente la reproducción intergeneracional de la segregación residencial.

El arriendo tiene la capacidad de atacar tanto a la segregación residencial como a su misma repetición a lo largo de las siguientes generaciones. En primer lugar, ofrecería una alternativa para las familias que actualmente residen en un sector marginado de poder optar a una vivienda cuya localización sea ampliamente superior en ubicación, servicios y oportunidades, favoreciendo la integración no solo residencial, sino que también social. Un ejemplo de esto es el estudio que realizó Bidou-Zachariassen (1996), que comprobó los efectos positivos de la proximidad territorial del lugar de residencia en las actitudes y valores relativos a la escuela de las capas de trabajadores empobrecidos como consecuencia de la exposición de las capas populares a los valores y visiones del mundo de las capas medias en proceso de ascenso social. Así, al entregar esta oportunidad

de alquiler a quienes se encuentran en situación de segregación residencial, también se favorece a las siguientes generaciones al darles la ventaja de acceder a mejores barrios en múltiples sentidos.

- **Baja movilidad habitacional y laboral:** La política de vivienda definitiva favorece la baja movilidad habitacional, ya que las personas se encuentran “amarradas” a sus viviendas, sin tener la posibilidad de emigrar a otras zonas de la ciudad o regiones del país que puedan ofrecer mejores oportunidades laborales. Además de ser este un problema para los mismos individuos, también es un problema para el país, al no estar encauzando de manera efectiva los recursos humanos necesarios hacia determinadas regiones. De acuerdo a un reciente estudio económico de la OCDE (2013) sobre Chile, incentivar de manera excesiva la tenencia en propiedad de las viviendas ha terminado por dañar el desarrollo del mercado de arriendo, lo que conlleva a limitar la movilidad laboral. El mayor problema es que estos efectos han sido inducidos por políticas públicas que incentivan la tenencia en propiedad por sobre la tenencia en arriendo, a través de beneficios tributarios y subsidios habitacionales. Esto ha conllevado a que la gente en Chile tienda a cambiar de casa con menos frecuencia que la mayoría de los países de la OCDE.

El arriendo y su respectivo incentivo por parte del gobierno son necesarios para poder superar la barrera de la movilidad habitacional y laboral, para que así las personas tengan una oportunidad de decidir entre más alternativas cual es el mejor camino para poder superar sus limitaciones en términos de oportunidades de trabajo e ingresos, lo cual termina por favorecer al progreso total del país.

II. EXPERIENCIA INTERNACIONAL EN TORNO AL ARRIENDO

El arriendo como política pública generada para combatir la segregación y otra serie de problemas relacionados a los sectores menos favorecidos de la sociedad es algo relativamente nuevo en Chile y Latinoamérica. No es el caso de Europa y Norteamérica, donde han existido políticas de esta índole desde comienzos del siglo XX. Podemos encontrar los casos de Reino Unido, Alemania y Suecia; y las razones para elegir a estos países europeos es que los tres responden a dos modelos diferentes de criterios de asignación de vivienda social definidos por el “Observatorio Europeo de Vivienda Social”: aproximación universal y aproximación focalizada (universalistic and targeted approach). La aproximación focalizada, a su vez se subdivide en dos tipos: generalista y residual.

De acuerdo a Czischke y Pittini (2007), la **aproximación universal**, también conocida como provisión de vivienda de utilidad pública, proviene de una concepción de estado de bienestar que apunta a entregar a toda la población vivienda de calidad decente a un precio asequible. Entonces, en este modelo, el suministro de vivienda es considerado una responsabilidad pública que debe ser entregada a través de empresas municipales de vivienda (que es el caso de Suecia y Dinamarca) u organizaciones sin fines de lucro (como sucede en Holanda y también en Dinamarca). Para garantizar que toda la población tenga acceso a una vivienda de calidad a precios asequibles, la provisión de vivienda social juega un rol regulador del mercado (por ejemplo a través del control de los precios de arriendo). Los países que caen en esta categoría muestran una alta proporción de vivienda social en arriendo, a diferencia de la aproximación focalizada, dominando el mercado privado de alquiler, el cual es usualmente regulado. En

este enfoque, la asignación de vivienda social se determina a través de listas de espera con y sin criterios de prioridad, aunque las autoridades locales tienen reservado una cierta cantidad de vacantes para aquellos hogares con una necesidad urgente de vivienda. En esta concepción, el arriendo se determina sobre la base del valor actual de los alquileres; también existe un alquiler de garantía y subsidios habitacionales para los hogares más desfavorecidos. Pero más allá de lo anterior, un objetivo clave de las políticas de vivienda tipo universalistas es asegurar la diversidad social, por ejemplo evitando la formación de guetos formados por grupos de menores ingresos o minorías étnicas como una manera de evitar la segregación espacial y así fomentar la cohesión social.

La **aproximación focalizada**, por otra parte, se basa en la suposición de que las políticas de vivienda serán desarrolladas predominantemente a través del mercado (mediante la asignación de viviendas de acuerdo a la demanda de estas) y que solo aquellos hogares a los cuales el mercado no puede entregarles una vivienda de calidad a un precio asequible, serán beneficiarios de la provisión de vivienda pública. Dentro de esta lógica es posible encontrar una gran variación en relación al tipo y tamaño del sector proveedor de vivienda social, así como los criterios de asignación de este tipo de vivienda. Entonces es posible distinguir dos subtipos dentro de la aproximación focalizada: aquellos que asignan viviendas en arriendo a aquellos hogares que caen bajo un determinado umbral de ingresos, y un segundo subtipo que focaliza la provisión de vivienda para los grupos más vulnerables. De acuerdo a Ghekière (2007), llamaremos a estos dos subtipos “Generalista” y “Residual” respectivamente. Mientras que el primero sigue la tradición original de provisión de vivienda social de la Europa Occidental (por ejemplo vivienda para trabajadores de grupos de ingresos

medios, lo que incluye una contribución de sus empleadores), el subtipo residual corresponde a una categoría más restrictiva de asignación de beneficiarios, usualmente hogares muy vulnerables que dependen fuertemente de beneficios estatales (por ejemplo desempleados, discapacitados, ancianos, familias monoparentales, etc.).

En los países que pertenecen a la aproximación focalizada (ambos subtipos), existe una mayor cantidad de viviendas en propiedad que en aquellos países que caen en la categoría de la aproximación universal. Sin embargo, en la mayoría de los países de la Unión Europea (exceptuando a aquellos recientemente incorporados), mientras el subtipo generalista presenta más bien un pequeño sector de alquiler privado, el subtipo residual muestra una presencia mucho más fuerte del sector de arriendo privado en comparación con el sector de arriendo social o público. Otra diferencia entre ambos subtipos es que la vivienda social para los más vulnerables, en el enfoque residual, usualmente se basa en la asignación directa de este tipo de viviendas por las autoridades locales sobre la base de la necesidad, mientras que en el enfoque generalista la vivienda social es asignada por el proveedor sobre la base de un set específico de reglas y procedimientos, y siguiendo criterios de prioridad basados en umbrales de ingresos. Finalmente, en la provisión de vivienda social residual, los precios de los arriendos son determinados de acuerdo a los costos (cost-based) o sobre la base de los ingresos; en el enfoque generalista, los alquileres sociales tienen un techo fijo y los hogares se benefician de subsidios de vivienda basados en los ingresos que cubren parte de la renta.

Es importante destacar que estas categorías no son excluyentes entre sí, muchos países europeos proveen de vivienda social basados en más de una de estas clasificaciones.

Tabla 1: Comparación de modelos de asignación de vivienda social para arriendo (página siguiente).

III. ¿EN QUÉ CONSISTE EL SUBSIDIO DE ARRIENDO?

El Subsidio de Arriendo a la Vivienda en Chile (Decreto Supremo N°52, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2013)), impulsado por el gobierno del presidente Sebastián Piñera, consiste en un “*programa de apoyo al arriendo de viviendas destinado a grupos familiares cuyo jefe de familia tenga hasta 30 años de edad y pertenecientes hasta el tercer quintil de vulnerabilidad*”. Este subsidio es aplicado exclusivamente al pago de la renta de arriendo de la vivienda en cuestión durante un periodo máximo de 60 meses, cubriendo un porcentaje de la renta mensual del arriendo, mientras que el resto debe ser pagado por el beneficiario del subsidio.

Los montos del subsidio son de 3 U.F. durante los primeros 36 meses y 2,5 U.F. para los 24 meses siguientes. A pesar de esto, el valor del subsidio se ajustará para que no sea superior al 80% del total de la renta acordada.

Para poder postular a este subsidio, los candidatos deben contar con un ahorro mínimo de 4 U.F. que debe estar depositado en una cuenta de ahorro. Si el postulante es elegido para recibir el subsidio, este ahorro mínimo puede quedar a su disposición para el copago del mes de garantía.

Con respecto al contrato de arriendo, ambas partes (arrendador y arrendatario) deben comprometerse previamente, a través de un contrato cuyo formato será entregado por el MINVU. Si ya existe un contrato de arrendamiento previo, este debe ser adecuado al formato del MINVU.

Dentro de este contrato se debe fijar “una renta cuyo monto no podrá ser superior al establecido... En todo

	RESIDUAL	GENERALISTA	UNIVERSAL
DEMANDA SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> - Personas desfavorecidas - Colectivos excluidos 	<ul style="list-style-type: none"> - Personas desfavorecidas - Colectivos excluidos - Personas de bajos ingresos 	<ul style="list-style-type: none"> - Toda la población
PRINCIPAL MISIÓN	<ul style="list-style-type: none"> - Hacer frente a la exclusión del mercado de la vivienda 	<ul style="list-style-type: none"> - Hacer frente a las dificultades de acceso al mercado de la vivienda 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantizar el acceso a una vivienda adecuada para todo el mundo
CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO DE VIVIENDA	<ul style="list-style-type: none"> - Fuerte predominio de la vivienda en propiedad - Débil regulación del mercado de alquiler privado 	<ul style="list-style-type: none"> - Predominio de la vivienda en propiedad - Existencia de vivienda en alquiler privado - Predominio de la vivienda privada en el mercado del alquiler 	<ul style="list-style-type: none"> - Débil presencia de la vivienda en propiedad - Existencia de un mercado de alquiler privado regulado - Predominio de la vivienda social de alquiler en el mercado del alquiler
POLÍTICA DE ALQUILER	<ul style="list-style-type: none"> - Alquiler dependiendo de ingresos - Beneficios sociales para arrendatarios 	<ul style="list-style-type: none"> - Alquiler fijo limitado o alquiler dependiendo de ingresos - Beneficios sociales para arrendatarios dependiendo de ingresos 	<ul style="list-style-type: none"> - Alquiler económico - Ayudas oficiales a la vivienda - Garantía de alquiler para los arrendatarios desfavorecidos
	REINO UNIDO	ALEMANIA	SUECIA

Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

caso, el monto determinado por dicha resolución no podrá ser superior a 11 U.F. mensual” (MINVU, 2013).

Además del ahorro mínimo, los postulantes deben contar con otra serie de requisitos. Estos consisten en:

- Tener entre 18 y 30 años de edad durante el año del llamado.
 - En caso de tratarse de extranjeros, deben acreditar al menos 5 años de permanencia definitiva en el país.
 - La declaración de Núcleo Familiar debe contemplar a lo menos al cónyuge, conviviente o hijo del postulante, además de este último.
 - Tener Ficha de Protección Social, cuyo puntaje no debe ser superior a los 13.484 puntos.
 - Rango de ingreso total mensual del Núcleo Familiar, entre 8 U.F. como mínimo y 25 U.F. como máximo.
- Las siguientes situaciones impiden la postulación:
- Personas en una Ficha de Protección Social que ya contemple un Núcleo Familiar postulando a este subsidio.
 - Postulante al subsidio, u otro miembro del mismo Núcleo Familiar, que sea propietario o asignatario de una propiedad.
 - Postulante al subsidio, u otro miembro del mismo Núcleo Familiar, que tenga derechos en comunidad sobre una vivienda.
 - Postulante al subsidio, u otro miembro del mismo Núcleo Familiar, que sea usuario de algún subsidio habitacional o contar con un certificado de subsidio habitacional vigente.
 - Postulante al subsidio, u otro miembro del mismo Núcleo Familiar, que esté postulando a otro programa habitacional del SERVIU.

IV. EVALUACIÓN DEL PROGRAMA (DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS)

A pesar de que el subsidio de arriendo, podría ser una política pública destinada a superar el déficit habitacional, la segregación residencial, la movilidad laboral y otra serie de problemáticas que enfrenta Chile en la actualidad, el presente programa de arriendo presenta una serie de deficiencias cuyos efectos podrán ser notados en un mediano y largo plazo. Esto no significa que el subsidio de arriendo sea una mala alternativa para el país, pero se hace necesario implementar en el corto plazo algunos arreglos que podrían potenciar este programa como una fuertísima herramienta para combatir la desigualdad dentro de Chile.

Podemos realizar un diagnóstico de orden más teórico desglosando parte por parte el Decreto Supremo N°52 (reglamento del programa de arriendo de vivienda), para después dar paso a recomendaciones para mejorar el programa presente.

DIAGNÓSTICO

1) El subsidio de arriendo podría generar una mayor segregación residencial y urbana. De acuerdo a lo expuesto en el artículo 8° y 15° del presente decreto, la renta del inmueble que se fije en el contrato de arriendo no puede ser superior a 11 U.F., lo que genera de inmediato que las posibilidades de acceder a una mejor ubicación se vean disminuidas en gran medida, además de limitar el acceso a servicios de calidad. Y no solo se trata de que personas de estratos socioeconómicos de menores ingresos puedan vivir en un lugar con mejor ubicación para, por ejemplo, vivir más cerca de sus fuentes de trabajo, sino que además tengan la oportunidad de convivir con personas pertenecientes a segmentos con mayor capital económico, humano,

cultural y social. De acuerdo a James Coleman, los vínculos sociales son “recursos socio estructurales que constituyen un activo de capital para el individuo y facilitan ciertas acciones de individuos que están adentro de esa estructura” (Coleman, 1990). Además de lo anterior, un límite en los precios de las rentas de alquiler terminaría por potenciar un fenómeno que se da con mucha fuerza en Chile: la segregación urbana. En realidad el enfoque del programa de arriendo debiese ser la integración urbana que, de acuerdo a TECHO-Chile (2013), es la “cercanía de cada condominio de vivienda social hacia los distintos bienes, servicios y oportunidades que la ciudad ofrece. Aquí se debe considerar: 1) cercanía a servicios públicos de seguridad, salud y educación; 2) cercanía a centros de empleabilidad (polos industriales, empresariales, de servicios y de proyección metropolitana); 3) cercanía transporte pública de calidad”.

Además el problema del límite de 11 U.F. en el precio del arriendo produce un contra efecto promovido por el mismo subsidio y la reglamentación que se impone respecto al tipo de vivienda al que se puede acceder. De acuerdo al artículo 10° del Decreto Supremo 52, la vivienda objeto del programa debe cumplir con ciertas condiciones mínimas: “C. Contar como mínimo con 3 recintos, esto es, zona estar-comedor-cocina, baño y dormitorio” y “D. Contar con el número suficiente de dormitorios de manera de evitar hacinamiento. Para ello, se verificará que el cociente entre el número de personas que componen el Núcleo Familiar beneficiado y la cantidad de dormitorios de la vivienda no sea superior a 3”. Lo anterior son buenas exigencias siempre y cuando sean bien diseñadas, ya que el problema aquí no es que se requiera como mínimo evitar el hacinamiento o contar con los tres recintos, sino

que todas estas son obligaciones que, a un límite de 11 U.F., llevaría la búsqueda de viviendas para arrendar en lugares muy alejados, donde los precios de alquiler sean más bajos.

2) El subsidio de arriendo no promueve herramientas para incentivar el ahorro y podría generar una recaída en el allegamiento. Lo único que se exige es un ahorro obligatorio de 4 U.F. el cual quedará a disposición del beneficiario para que pueda ser destinado al copago del mes de garantía que se fije en el contrato de arrendamiento. Sin incentivos u obligaciones en esta materia, las posibilidades de mantener un mejor estándar de vida se ven claramente disminuidas, ya que al término de los cinco años de subsidio éste no puede ser renovado. Lo anterior puede terminar por producir un retroceso en una lucha que correspondería a la máxima expresión del problema habitacional en Chile, entendiendo que esta situación es una respuesta ante una situación de carencia. Esto se condice con la información que nos entrega la Encuesta Casen 2011, según la cual el 78,5% dice que su principal motivo para compartir una vivienda con otro hogar es por razones económicas. Esto incluye a los hogares unipersonales, monoparentales y biparentales.

3) Este programa produce un aplazamiento de las soluciones estatales de fondo, y a la vez da más tiempo a las constructoras de viviendas sociales. Efectivamente, un subsidio de arriendo con un límite temporal definido de 5 años no puede ser considerado una solución de fondo a un problema de orden cuantitativo y cualitativo de largo plazo. Podemos inferir que las soluciones habitacionales definitivas que pretende implementar el gobierno, así como la respectiva construcción de estas, necesitan de más tiempo debido a retrasos o a la falta de empresas constructoras

dispuestas participar en este tipo de proyectos. “El alza en el precio de los terrenos y un escaso interés de las constructoras por los proyectos enfocados en sectores más vulnerables, serían las razones tras una disminución en la disponibilidad de viviendas sociales en el país”. Esto se debe en gran medida al “crecimiento inorgánico de zonas como Buin y Paine. La razón evidente es el precio del suelo”, señala Leonardo Moreno en el artículo de La Segunda (2013). A esto se le debe sumar el aumento en los costos de construcción. Según la Cámara Chilena de la Construcción (2013), en un análisis por componentes del Índice de Costos de Edificación o ICE, el ítem de sueldos y salarios, con un 44% de incidencia en el ICE, ha tenido un crecimiento anual promedio de 21% desde el tercer trimestre del año 2012. Por su parte, el ítem de costos de materiales, con un 53% de incidencia, ha tenido un crecimiento desde principios de 2012 hasta Marzo de 2013 de un 5% anual en promedio. Lo anterior coincide con que en el sector de minería ha atraído a un gran número de los trabajadores calificados de la construcción. Además, existen una serie de críticas que pueden ser realizadas al gobierno en términos burocráticos y presupuestarios. “En materia de inversión en vivienda con subsidio, la ejecución presupuestaria del MINVU fue más lenta de lo esperado... En consecuencia, en 2013 la inversión en vivienda pública aumentaría 4,4% anual, cifra menor en 1,5 puntos porcentuales a lo estimado previamente con información al primer cuarto del año” (Cámara Chilena de la Construcción, 2013). Todo lo expuesto nos muestra la necesidad del gobierno de contar con más tiempo -a través del subsidio de arriendo- para implementar sus medidas habitacionales definitivas, lo que también puede ser entendido como el aplazamiento de estas para así disminuir la presión sobre su asignación y construcción.

4) Dificultades para acceder a un arriendo en regiones con PIB e ingresos más altos. Uno de los objetivos de este subsidio es que el mercado de arriendo sea más grande, dando nuevas oportunidades económicas a quienes alquilan, acercando a las personas a sus lugares de trabajo y fortaleciendo el mercado laboral y su crecimiento. Pero es tremendamente difícil arrendar en regiones donde los arriendos son más altos debido a ingresos y PIB superiores. Esta situación se da principalmente en regiones cuyo principal aporte proviene de la minería, como es el caso de Antofagasta (II región) que, de acuerdo a la Superintendencia de Pensiones, cuenta con un ingreso promedio imponible de 821.106 pesos. En lo que respecta al PIB regional, Antofagasta tiene uno de los más altos del país: 10.462.998 millones de pesos. Los antecedentes anteriores nos muestran que este lugar sería una zona de gran atractivo laboral y económico, pero con un subsidio de arriendo que solo cubre como máximo un 80% del total del arriendo y cuya renta pactada no puede ser superior a las 11 U.F., se hace extremadamente complejo acceder a un departamento o casa con determinadas características.

A esto se suma que, después de buscar viviendas en arriendo a través de una serie de corredoras de propiedades en la zona norte del país, se pudo determinar que ninguna de las alternativas de alquiler era una posibilidad para quienes buscan arrendar haciendo uso del subsidio de arriendo. En general, los arriendos de departamentos en Antofagasta y Calama parten desde los 350 mil pesos al mes (15 U.F. aproximadamente) sin incluir los gastos comunes, que bordean entre los 40 mil y 50 mil pesos. Con un subsidio que permite la búsqueda de arriendos limitados a las 11 U.F. es extremadamente complejo acceder a regiones como estas,

a menos que se trate de zonas muy periféricas con mal acceso a servicios y otras necesidades básicas.

5) Inflación de precios de los arriendos. El subsidio de arriendo produciría un incremento artificial de los precios de los alquileres más baratos al poner un piso fijo para los arrendatarios desde el cual determinar cuánto cobrar. Esto afectaría directamente a la demanda por las viviendas más baratas que son a las cuales apunta el subsidio desfavoreciendo al mismo grupo de la población que se intenta favorecer y dificultando la salida del allegamiento. Además, si el subsidio se integra al mercado de arriendos, los acreedores de este terminarían pagando lo mismo que hoy pagarían sin el subsidio. Como destaca el informe MACH 36 (2012) *“Dado que la oferta de viviendas está limitada en el corto plazo, es posible que los propietarios puedan capturar parte de la subvención a través de aumentos en el valor de los arriendos. Es decir, en ocasiones este sistema podría aumentar los costos fiscales sin cumplir el objetivo de aumentar el consumo de vivienda de los hogares de bajos ingresos”*. A esto cabe agregar que el subsidio apunta a un tipo de vivienda muy específico cuyos requisitos son, básicamente, arriendo de bajo costo y que la vivienda sea suficientemente amplia para evitar el hacinamiento, además de contar con los tres recintos básicos: zona estar-comedor-cocina, baño y dormitorio.

PROPUESTAS

Terminado el diagnóstico sobre el programa de arriendo, damos paso a las recomendaciones. Estos consejos consisten principalmente en la experiencia internacional del arriendo, así como en medidas propias que podrían ayudar a contar con un área de vivienda social tremendamente importante para el futuro de Chile.

1) Realizar estudios periódicos sobre el mercado de arriendo. En un mercado altamente dinámico y veloz como es el arriendo de viviendas, la necesidad de contar con información y bases de datos permanentemente actualizadas sobre el comportamiento de este mercado se hace imprescindible a la hora de buscar implementar nuevas políticas públicas sobre el tema. Por otra parte, tener la posibilidad de acceder a una base de datos pública sobre el mercado de arriendo sería una muy buena herramienta para quienes buscan alquilar, ya que los costos de información pueden ser muy altos para los usuarios del programa, especialmente porque los llamados públicos para acceder a un subsidio duran aproximadamente un mes.

2) Incentivar al sector privado sin fines de lucro en la construcción de viviendas dirigidas al arriendo. Este sería el caso de muchos países de la Unión Europea, como Holanda y Dinamarca, donde las organizaciones sin fines de lucro tienen la capacidad de coordinarse con las autoridades locales, como las municipalidades, para determinar donde es más necesaria la construcción de conjuntos habitacionales destinados al arriendo. Pero en orden para lograr esto, se necesita de gobiernos locales con más atribuciones en materia de vivienda, para lo que también se haría necesario contar con una mayor descentralización de las responsabilidades de este tipo. Sobre esto, la OCDE también centra parte de sus recomendaciones en materia de gobiernos locales y regionales. Propone entregarles a los gobiernos sub-nacionales un mayor rol en determinar y darle forma a sus procesos de desarrollo urbano. En lo que respecta al sector privado con fines de lucro, la provisión de viviendas sociales para arriendo debe contar con un fuerte marco regulatorio que determine tanto la calidad de estas como su administración.

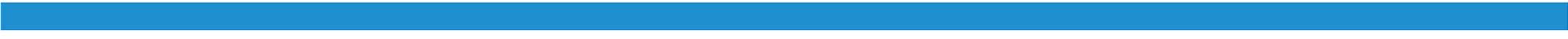
3) Generar incentivos para los arrendadores. Para que exista una mayor oferta de viviendas sociales destinadas al arriendo de este programa, a través de diferentes instrumentos, como créditos adecuados con bajas tasas de interés y exoneraciones y beneficios tributarios para los privados que quieran construir viviendas destinadas al alquiler social. A los beneficios de orden económico se debe sumar una estructura legal que apoye en mayor medida a los dueños de propiedades en arriendo. Actualmente las regulaciones protegen más a los inquilinos que a los propietarios y esto debiese ser balanceado, ya que los subsidios arriesgan aumentar el precio de los arriendos dado que la oferta de arriendo es inelástica, sin que se desarrollen mejoras en la calidad de las viviendas. Desalojar a un inquilino que no paga su arriendo debiese ser menos costoso a través de diferentes mecanismos como, por ejemplo, acelerando los procedimientos en los tribunales. De otra manera, los incentivos a invertir en viviendas para arriendo arriesgan ser socavados.

BIBLIOGRAFÍA

- Aravena, Alejandro, De Gregorio, José & Poduje, Iván (2013). Vía rápida para reducir la desigualdad. Propuestas para revertir la segregación urbana en nuestras ciudades. Obtenido de: <http://www.espaciopublico.cl/media/publicaciones/archivos/14.pdf>
- Blanco, Andrés (2014). 10 razones de por qué el alquiler es vital para los sistemas de vivienda en América Latina y el Caribe (y 10 ideas para dinamizar el mercado). Obtenido de: http://www.anv.gub.uy/archivos/2014/06/BID/PRESENTACION_ANDRES_BLANCO.pdf
- Bidou-Zachariasen, Catherine (1996). Classes populaires et classes moyennes en centre rénové en Leguizamón, Sonia (2005). Trabajo y producción de la pobreza en Latinoamérica y el Caribe: estructuras, discursos y actores. Obtenido de: <http://www.crop.org/viewfile.aspx?id=347>
- Cámara Chilena de la Construcción (2012). Informe MACH, Macroeconomía y construcción, número 36, Agosto 2012. Obtenido de: <http://www.cchc.cl/uploads/archivos/archivos/MACH-36.pdf>
- Cámara Chilena de la Construcción (2013). Informe MACH, Macroeconomía y construcción, número 39, Diciembre 2013. Obtenido de: <http://www.cchc.cl/wp-content/uploads/2014/06/MACH-40.pdf>
- Coleman, James (1990), Foundations of Social Theory, Belknap Press, Cambridge, Mass
- Ghekière, Laurent. (2007). The development of Social Housing in the European Union; when general interest meets Community interest, Summary of the Publication. Dexia Editors: Paris. Obtenido de: <http://link.springer.com/article/10.1007/s10901-008-9113-1/fulltext.html>
- Ministerio de Desarrollo Social (2012). Informe de Política Social 2012: Vivienda y Barrio. Obtenido de: http://www.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/ipos-2012/media/ipos_2012_pp_66-93.pdf
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2007). Medición del déficit habitacional. Obtenido de: http://www.minvu.cl/incjs/download.aspx?gls_cod_nodo=20070411164536&hdd_nom_archivo=Medicion%20del%20deficit%20habitacional.pdf
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) (2013). Estudios de Política Urbana de la OCDE Chile. Obtenido de: <http://es.scribd.com/doc/228008362/OCDE-Politica-Urbana-Chile-2013#scribd>
- Sabatini, Francisco, Cáceres, Gonzalo, & Cerda, Jorge. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. EURE (Santiago), 27(82), 21-42.
- Trabada, Xosé (2005). El acceso de la juventud a la vivienda: Euskadi en el contexto de la Unión Europea. Obtenida de: http://www.gazteaukera.euskadi.eus/r58-7651x/es/contenidos/informacion/beste_argitalpen_batzuk/es_liburuak/adjuntos/Juventud_Vivienda_c.pdf
- TECHO-Chile (2013). Hacia un país con ciudades integradas. Diagnósticos y propuestas para las políticas de vivienda social. Santiago de Chile.

El **Centro de Investigación Social** (CIS) de TECHO-Chile, investiga sobre pobreza, desigualdad, exclusión y vulnerabilidad en campamentos y viviendas sociales, aspirando a que estas investigaciones contribuyan al desarrollo del país. Su interés es promover un debate que fortalezca las políticas públicas, planteando problemáticas ancladas en la experiencia directa del trabajo en conjunto con pobladores de comunidades vulnerables.

Contacto:
cis.chile@techo.org
www.TECHO.org/chile/cis
Departamental #440, San Joaquín, Chile.





UN TECHO PARA CHILE

Departamental #440, San Joaquín, Santiago
28387300 - cis.chile@techo.org
techo.org/chile