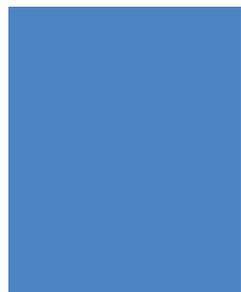




PONTIFICIA  
UNIVERSIDAD  
CATÓLICA  
DE CHILE

Centro de Políticas Públicas UC

# Diagnóstico y propuestas para un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social



TEMAS DE LA AGENDA PÚBLICA

Año 14 / N° 114 / junio 2019  
ISSN 0718-9745

TEMAS DE LA AGENDA PÚBLICA

# Diagnóstico y propuestas para un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social



# Diagnóstico y propuestas para un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social

**FELIPE LINK**

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC

**FELIPE VALENZUELA**

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC

**ADRIANA MARÍN-TORO**

Facultad de Arquitectura y Urbanismo PUCV

---

## Introducción

La importancia del arriendo, como forma de acceder a la vivienda, ha crecido en los últimos años en Chile. Esto ha comenzado a ser reconocido por la política habitacional, a través del desarrollo de los primeros subsidios al arriendo. En este artículo se presenta un análisis de la situación del arriendo en el país y los programas habitacionales asociados, buscando identificar en qué medida las alternativas de política pública ofrecidas hasta ahora se hacen cargo de las diferentes dimensiones del arriendo. En términos generales, se observa que el perfil de los arrendatarios es diverso en aspectos socioeconómicos y respecto del ciclo de vida de los hogares, lo que implica importantes desafíos para la política habitacional. Estos retos se refieren principalmente a desarrollar un sistema integral de tenencia de la vivienda con interés social, que sea capaz de considerar las distintas dimensiones del arriendo, tanto desde la perspectiva de la oferta como de la demanda, y de abarcar las diversas realidades de los potenciales beneficiarios.

Para abordar este tema, este artículo se estructura en cuatro secciones principales. En primer lugar, se presenta la situación del arriendo en Chile. Para ello, se contextualiza el lugar que puede ocupar el arriendo en la política habitacional chilena, se presenta un breve análisis del reciente crecimiento cuantitativo de esta modalidad de tenencia y, finalmente, se desarrolla un análisis de tipologías que permite caracterizar a los distintos perfiles de arrendatarios que existen actualmente. En segundo lugar, se abordan los programas y marcos legales que han incorporado el arriendo a la política habitacional, específicamente el subsidio de arriendo (D.S. 52), el incentivo a la oferta a través de la R.E. 12.432, la Ley N° 18.101 y el Proyecto de Ley de Integración Social y Urbana (boletín 12.288-14). En tercer lugar, se presentan los principales desafíos que se identifican para una política habitacional orientada hacia el arriendo, teniendo en cuenta los elementos anteriores. Finalmente, se desarrollan las principales conclusiones del estudio.

## El arriendo en Chile

La política habitacional chilena se ha concentrado fundamentalmente en el acceso a la vivienda a través de la propiedad. El Estado ha tenido un papel importante en la dinamización activa del mercado habitacional y las transacciones con agentes privados, para garantizar el acceso masivo a la vivienda en propiedad (Hidalgo, Santana y Alvarado, 2016), promoviendo una producción masiva de viviendas por parte de este sector. El modelo de política de vivienda social —entendida como aquella facilitada por el Estado por medio de algún mecanismo de subsidio— ha posibilitado que el país, en comparación con América Latina, sea de aquellos con las tasas más bajas de déficit habitacional. Es decir, existe un consenso en relación al éxito relativo y cuantitativo de la política habitacional en Chile. Se trata de una política exitosa, al menos hasta 2015, cuando existía un déficit habitacional cuantitativo de 391.546 viviendas, es decir, un 30% menos que en la medición de 1996 según datos de la Encuesta Casen. Sin embargo, el déficit volvió a experimentar un alza significativa en 2017 (Ministerio de Desarrollo Social, 2018).

A pesar de lo anterior, las críticas son recurrentes debido a la promoción de un modelo de desarrollo urbano, con intervención del Estado, que segregó masivamente y a gran escala a los grupos más pobres a la periferia (Sabatini, Wormald, Rasse y Trebilcock, 2013). Además, se intensificaron problemas de calidad en la vivienda y el entorno, constituyendo hoy uno de los desafíos más importantes respecto de la política urbana habitacional.

El crecimiento económico sostenido en Chile entre los años 1982 y 2012 facilitó la reducción del déficit de vivienda y cobertura de servicios básicos. Sin embargo, este crecimiento cuantitativo tuvo efectos no deseados producto del propio funcionamiento del sistema, generando nuevas problemáticas como segregación residencial, mala localización de las viviendas, acceso a servicios urbanos con estándares mínimos, entre otros. En este nuevo escenario, las políticas habitacionales y urbanas han debido reorientar sus esfuerzos hacia programas diferentes como: subsidio a la localización, mejoramiento del patrimonio familiar, construcción de pequeños condominios y subsidios de fomento al arriendo. Este último aparece como una buena alternativa para favorecer la movilidad residencial, ajustar las políticas habitacionales al ciclo de vida de las familias, así como tener mayor flexibilidad frente a los cambios sociodemográficos del país. Además, tiene el potencial de cubrir un ámbito poco vinculado a la vivienda, como es el aporte a la consolidación de redes de apoyo, capital social y lazos comunitarios. Si bien el

arriendo responde muchas veces a una “estrategia residencial adaptativa” (Suazo, 2018) de personas y familias de diferentes clases sociales, donde ante la imposibilidad de comprar una vivienda no queda otra alternativa que el arriendo, una buena política en este campo permitiría diversificar y complementar la oferta existente de vivienda, sin necesariamente reemplazar o inhibir la tenencia en propiedad.

En línea con una creciente recomendación internacional por incorporar al arriendo dentro de las estrategias para el acceso habitacional en América Latina, principalmente de la OCDE, el Banco Mundial y el BID (Blanco, Fretes y Muñoz, 2014; Peppercorn y Taffin, 2013), y luego de un largo periodo en que el mercado de arriendo pasó prácticamente inadvertido en Chile, este fue el primer país en adoptar un programa nacional de subsidio al arriendo (Ross y Pelletiere, 2014).

Este paso en materia de política habitacional es importante no solo a nivel local, ya que el país sigue siendo un modelo para la política de vivienda principalmente en América Latina.

Potenciar la alternativa del arriendo dentro de los programas habitacionales implica un giro importante en el ethos de la propiedad privada de vivienda (Marín-Toro, Link y Valenzuela, 2017), que en el caso chileno ha sido central. Junto con las recomendaciones internacionales, este giro se entiende en el contexto de un alza relevante del régimen de arriendo en términos de tasas de crecimiento. Tanto el incentivo internacional como los cambios en el contexto sociodemográfico de Chile se conjugan para incentivar el desarrollo y la regulación del mercado de arriendo.

## El crecimiento del arriendo en Chile

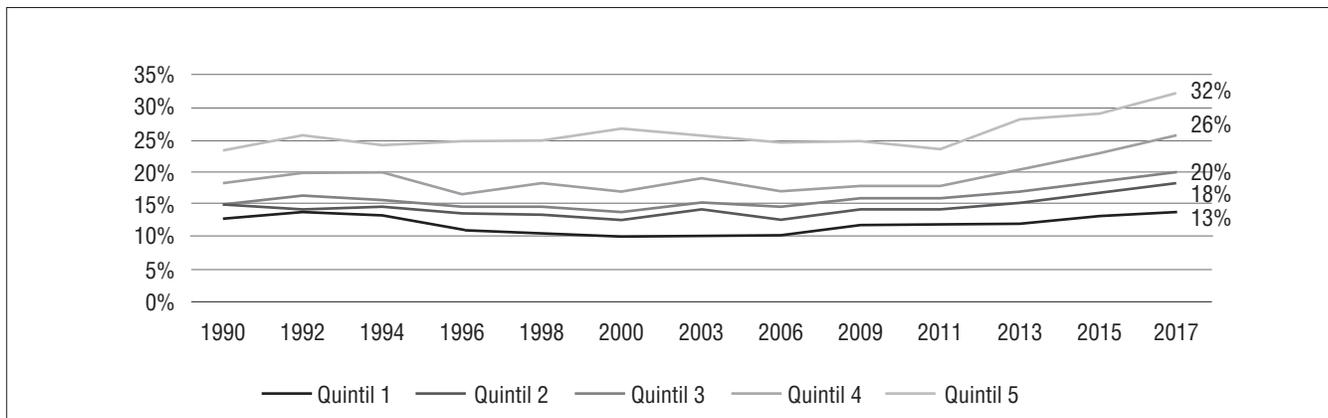
El arriendo como forma de tenencia de la vivienda ha crecido significativamente en los últimos años en Chile. Mientras en las décadas de los noventa y 2000 el porcentaje de hogares arrendatarios se mantuvo relativamente estable a nivel nacional, fluctuando entre 16% y 18% entre 1990 y 2011, durante la última década ha experimentado un incremento importante, hasta alcanzar un 22% en el año 2017. Si bien ha crecido en todas las regiones del país, su importancia es más clara en algunas regiones del norte, como Tarapacá (32% de arrendatarios) y Antofagasta (28%), además de la Región Metropolitana (28%). Es decir, precisamente en aquellas regiones donde los precios de las viviendas son más altos a nivel nacional.

Por otra parte, el porcentaje de arrendatarios varía signi-

ficativamente según el nivel de ingresos de los hogares. A medida que aumentan los ingresos, se eleva el porcentaje de arrendatarios, que en 2017 fluctúa entre un 13% en

los hogares del quintil 1 y un 32% entre los hogares del quintil 5 (ver Figura 1).

Figura 1. **Porcentaje de arrendatarios por quintil de ingresos autónomos (1990-2017)**



Fuente: elaboración propia con datos de Encuesta Casen 1990 a 2017.

Respecto de los precios de los arriendos, estos también presentan un alza significativa en la última década, de acuerdo a la información disponible a través de la misma Encuesta Casen. En los últimos ocho años, los precios de los arriendos han crecido desde un promedio de \$151.000 a \$215.000, lo que representa un alza de 43% en valores reales (en pesos de diciembre de 2017)<sup>1</sup>. Esta alza se manifiesta para todos los quintiles de ingresos, pero especialmente para los quintiles 2 (59% de variación en valores reales) y 3 (61%). Mientras tanto, los precios del arriendo para los hogares del quintil 5 son los que han crecido de manera menos pronunciada en términos relativos (28%).

En definitiva, el arriendo ha crecido como forma de tenencia en todas las regiones del país y en todos los niveles de ingresos, a la vez que han aumentado significativamente los precios, especialmente para sectores medios y bajos. Este incremento se traduce en que el presupuesto de las familias destinado al arriendo de vivienda también crece, lo que presiona principalmente a los hogares en la parte baja de la estructura social.

### Los arrendatarios hoy

Para establecer los principales desafíos de la política habitacional de arriendo, es necesario conocer cuáles son las características de los arrendatarios, distinguiendo

los diferentes perfiles que existen en este régimen de tenencia. Si bien se conocen los datos generales con relación al aumento del arriendo, no siempre son visibles sus particularidades internas.

Para caracterizar a los actuales arrendatarios en Chile, se realizó un análisis de los resultados de la Encuesta Casen 2017, identificando las principales tipologías de arrendatarios presentes a nivel nacional. En primer lugar, es importante tener en cuenta que el 97% de los arrendatarios se encuentra en áreas urbanas. El arriendo es muy poco frecuente en áreas rurales (solo un 4% de los hogares arrienda su vivienda), por lo que de aquí en adelante el análisis se centrará exclusivamente en las áreas urbanas, donde justamente se enfocan las políticas de vivienda orientadas a este ámbito.

La Tabla 1 muestra la importancia del arriendo según diferentes variables de caracterización social y demográfica. Los resultados indican que la proporción de arrendatarios varía significativamente según la edad, la condición de migrante y el nivel educacional del jefe de hogar, además de la situación de pobreza por ingresos del hogar. Mientras, el sexo del jefe de hogar, el tamaño del hogar y la pobreza multidimensional no implican mayores diferencias respecto de la tenencia de la vivienda.

Con relación a la edad del jefe de hogar, se observa que

<sup>1</sup> En valores nominales, los precios han crecido desde un promedio de \$117.000 a \$215.000, lo que representa un alza de 84%.

el arriendo es muy importante entre los más jóvenes, alcanzando un 63% entre los 18 y 29 años, y un 47% en el tramo de 30 a 39 años. Por el contrario, entre los adultos de más de 60 años solo un 8% arrienda la vivienda donde vive. En cuanto a la situación de pobreza por ingresos, resulta llamativo que casi la mitad (49%) de los hogares pobres en áreas urbanas sean arrendatarios, lo que contrasta con el 22% de arrendatarios pobres multidimensionalmente. Esto podría deberse a la metodología de medición de los ingresos en la Encuesta Casen, que suma el “alquiler imputado”<sup>2</sup> como parte de los ingresos en el caso de los hogares que son propietarios de una vivienda, lo que contribuye a que estos “salgan” de la pobreza.

Las diferencias según nivel educacional, en tanto, reproducen en parte las distinciones que se observan entre quintiles de ingreso. A medida que aumenta el nivel educacional tiende a elevarse el porcentaje de arrendatarios, aunque llama la atención que el segmento donde el arriendo tiene mayor relevancia es el de los jefes de hogar con nivel educacional técnico superior (37%), levemente por sobre los profesionales (35%). Finalmente, resulta evidente que el arriendo tiene una mayor importancia en el caso de los migrantes, especialmente entre los que provienen del extranjero (93%), pero también para los migrantes internos (56%). Es decir, aquellos que se han movido de una comuna a otra dentro del país.

Tabla 1. **Tenencia de la vivienda según variables de caracterización sociodemográfica**

		<b>Arrendatario</b>	<b>Propietario</b>	<b>Otra forma de tenencia</b>
<b>Sexo del jefe de hogar</b>	Hombre	25%	60%	15%
	Mujer	23%	59%	18%
<b>Tramo etario del jefe de hogar</b>	18 a 29 años	63%	13%	23%
	30 a 39 años	47%	35%	18%
	40 a 49 años	28%	54%	18%
	50 a 59 años	17%	66%	17%
	60 años o más	8%	80%	12%
<b>Tamaño del hogar</b>	Unipersonal	29%	52%	19%
	Dos personas	25%	61%	14%
	Tres personas	25%	58%	17%
	Cuatro personas o más	22%	62%	16%
<b>Pobreza (ingresos)</b>	Pobre	49%	32%	19%
	No pobre	23%	61%	16%
<b>Pobreza (multidimensional)</b>	Pobre	22%	56%	22%
	No pobre	25%	60%	15%
<b>Migración (jefe de hogar)</b>	No migrante	18%	65%	17%
	Migrante interno	56%	30%	13%
	Migrante internacional	93%	4%	3%
<b>Nivel educacional (completado) del jefe de hogar</b>	Ninguno (incluye básica incompleta)	10%	74%	16%
	Básica (incluye media incompleta)	16%	66%	18%
	Media (incluye técnica superior incompleta)	28%	53%	19%
	Técnica superior (incluye profesional incompleta)	37%	46%	17%
	Profesional (incluye posgrado incompleto)	35%	56%	9%
	Posgrado	35%	60%	5%

Fuente: elaboración propia con datos de Encuesta Casen 2017.

<sup>2</sup> El alquiler imputado corresponde al valor estimado que un hogar propietario de su vivienda tendría que pagar por arrendarla. Este valor es sumado a los ingresos de los hogares que residen en una vivienda propia y a los que ocupan una vivienda cedida por familiares, por trabajo o en usufructo.

A partir de estas características, es posible identificar distintos tipos de arrendatarios, los que difieren notoriamente en sus condiciones de vida y pueden requerir variadas respuestas desde una política de vivienda orientada al arriendo. Tomando en cuenta las principales características sociales y demográficas de los arrendatarios en el área metropolitana de Santiago, Link, Marín-Toro y Valenzuela (2019) desarrollaron un análisis de tipologías para identificar los principales tipos de arrendatarios. De esta manera, distinguen cinco grupos: profesionales, inmigrantes, pobres con hijos menores de edad, sectores medios y adultos mayores. Basándose en estas categorías, se presenta a continuación una adaptación de este modelo de caracterización, utilizando los resultados de la Encuesta Casen 2017 a nivel nacional.

En primer lugar, los profesionales corresponden a hogares arrendatarios pertenecientes al quintil 5, donde el jefe de hogar tiene educación profesional completa o estudios de posgrado y no es inmigrante internacional. Este tipo de arrendatario es el que ha sido más estudiado para explicar algunos procesos de renovación urbana principalmente en el centro de Santiago, pero no representa una categoría mayoritaria a nivel nacional (12% del total de arrendatarios). Los arrendatarios profesionales tienen ingresos per cápita elevados, tienen en su gran mayoría un contrato de arriendo, y pagan los precios más altos (más de \$350.000 en promedio).

En segundo lugar, los inmigrantes corresponden a hogares arrendatarios cuyo jefe de hogar vivía en otro país cinco años antes de la realización de la encuesta. Este tipo de arrendatario ha sido abordado por investigaciones sobre

el arriendo, especialmente con relación a las condiciones de precariedad. Sin embargo, existe bastante diversidad entre los arrendatarios inmigrantes, lo que se traduce en que a nivel agregado presentan un promedio de ingresos relativamente alto y pagan también un arriendo superior al promedio general.

El tercer grupo corresponde a hogares arrendatarios pertenecientes a los dos primeros quintiles de la distribución del ingreso, es decir, aquellos grupos en los que se focaliza la mayor parte de los programas sociales, y cuyo jefe de hogar no es inmigrante internacional. Este tipo de arrendatario es más numeroso que los profesionales y los inmigrantes, y es el que enfrenta las condiciones más complejas respecto de la seguridad de la tenencia y nivel de ingresos. Solo un poco más de la mitad de estos hogares tiene contrato de arriendo y, si bien pagan los arriendos más bajos, igualmente representan una proporción mayor en relación a sus ingresos.

En cuarto lugar, el grupo denominado adultos mayores corresponde a hogares arrendatarios cuyo jefe de hogar tiene 60 años o más y no pertenece a ninguna de las tipologías anteriores. Este grupo es el menos numeroso y paga arriendos que son relativamente altos respecto de sus ingresos.

Finalmente, los sectores medios corresponden a hogares arrendatarios de los quintiles 3 y 4, o no profesionales del quintil 5, que no pertenecen a ninguna de las tipologías anteriores. Este grupo es el más numeroso, y tiene porcentaje de contrato, valor del arriendo e ingresos similares al promedio general.

Tabla 2. **Cantidad de arrendatarios por tipología y características del arriendo**

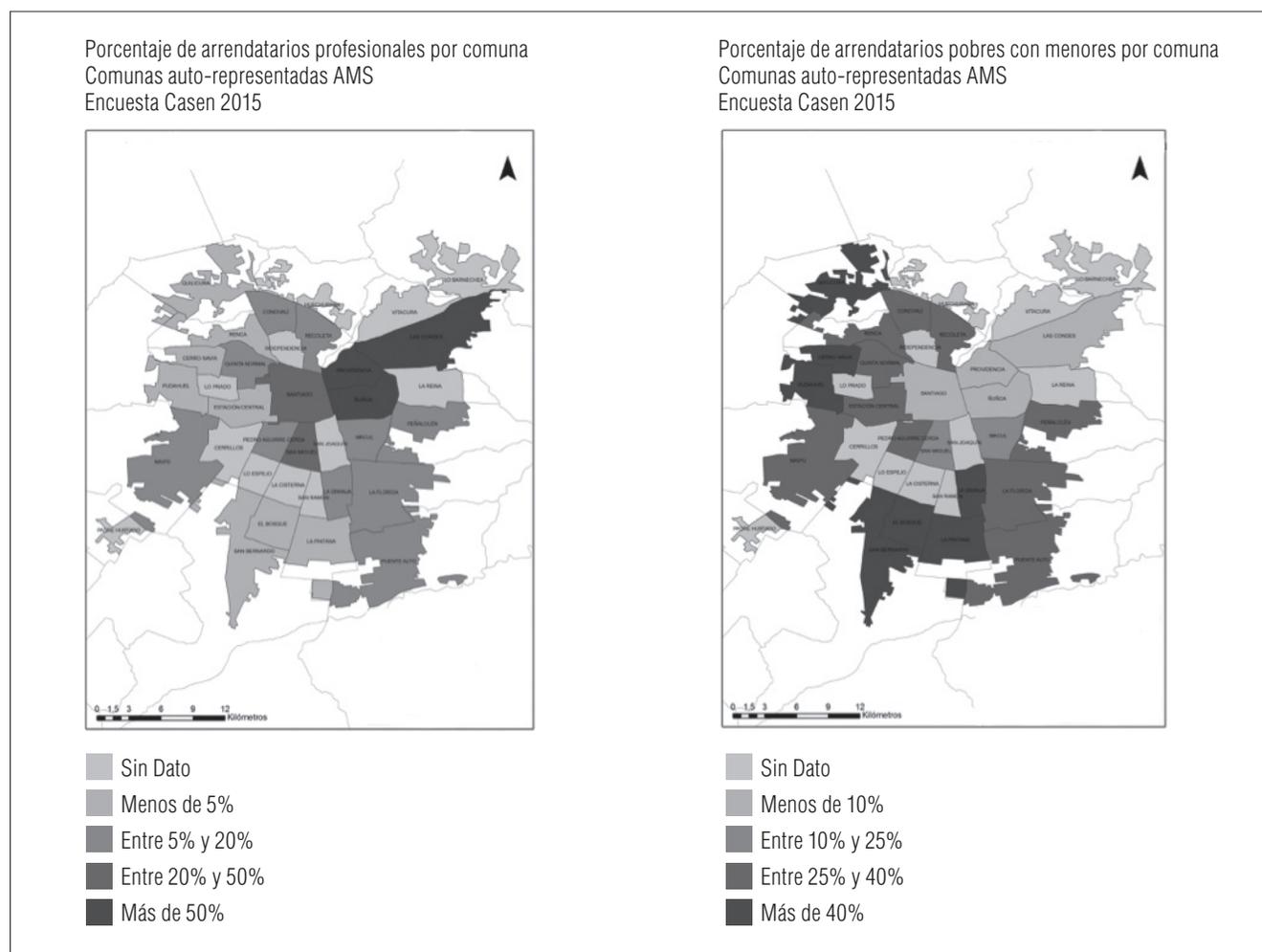
	N	%	Arrendada con contrato	Valor del arriendo		Ingreso autónomo per cápita	
				Prom	DesvEst	Prom	DesvEst
Profesional	150.930	12	90,2%	364.848	199.419	1.242.379	1.351.151
Inmigrante	175.971	14	70,9%	250.030	136.575	515.869	652.342
Pobres	268.775	22	55,3%	154.575	88.603	103.769	39.551
Sectores medios	514.968	42	68,4%	208.952	119.014	416.048	515.872
Adultos mayores	127.352	10	67,3%	189.410	120.533	302.905	331.659
Total	1.237.996	100	68,4%	220.095	142.711	451.542	715.053

Fuente: elaboración propia con datos de Encuesta Casen 2017.

La Tabla 2 muestra la relación entre el monto de los ingresos del hogar y los precios de los arriendos, para todos los hogares de cada tipología. Si se toma como referencia que para mantener un presupuesto adecuado para cubrir los diferentes gastos mensuales el precio del arriendo no debe representar más de un tercio de los ingresos autónomos de un hogar, solo los hogares de la tipología profesional se encuentran considerablemente por sobre este umbral. Mientras que, entre los inmigrantes, los adultos mayores y, especialmente, el grupo pobre con hijos, existe una mayor proporción de hogares que no cuentan con los ingresos suficientes para cubrir adecuadamente sus gastos de arriendo, lo que implica una importante vulnerabilidad frente a problemas económicos para mantener su vivienda.

Además, en relación con la localización de cada una de las tipologías, también existen diferencias importantes, que pueden ayudar a una mejor focalización de programas y políticas habitacionales en torno al arriendo. Es decir, se trata de grupos con necesidades diversas, dadas por sus características socioeconómicas, sociodemográficas, pero también con relación a su localización en la ciudad y sus demandas por tipo de vivienda y vínculos sociales. Como ejemplo, en los mapas de la Figura 2 se puede observar la distribución de arrendatarios en la Región Metropolitana, según las tipologías profesionales y pobres con hijos menores, lo que define situaciones desiguales que la política habitacional en función de arriendo debería considerar.

Figura 2. **Porcentaje de arrendatarios profesionales y pobres con hijos menores por comuna del Área Metropolitana de Santiago (2015)**



Fuente: elaboración propia con datos de Encuesta Casen 2015.

## Programas habitacionales y marco legal en relación al arriendo

El crecimiento del arriendo ha motivado su consideración en las políticas habitacionales, tradicionalmente ligadas a la entrega de vivienda en propiedad. Esto se ha materializado principalmente a través del subsidio al arriendo D.S. 52 de 2013<sup>3</sup>, pero también a través de la Resolución Exenta N°12.432 de 2017, que se orienta a la generación de oferta de vivienda para el arriendo, y la Ley N°18.101 de 1982, que fue modificada en el año 2003 para el resguardo legal de los arrendadores. Más recientemente, en diciembre de 2018 fue presentado el Proyecto de Ley de Integración Social y Urbana<sup>4</sup>, el que a la fecha de elaboración de este artículo se encontraba todavía en tramitación, y que tiene también incidencia en la oferta de vivienda en arriendo.

## Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda D.S. 52

El subsidio de arriendo D.S. 52 se enmarca en las políticas de suelo para la integración social que la Política Nacional de Desarrollo Urbano del año 2014 promueve, ya que permitiría el acceso a la vivienda a grupos de familias en lugares con alta densidad, en conjuntos de vivienda bien equipados que compensen el mayor valor del suelo. De esta forma, el primer paso para fomentar el acceso a la vivienda en arriendo fue el diseño de un subsidio de arriendo para la demanda, que apoya a familias de sectores medios y bajos, en vista a una solución habitacional transitoria. El subsidio ha tenido cinco llamados, desde el año 2014 al 2018, en los que se han aplicado un total de 12.946 subsidios, principalmente en las áreas metropolitanas del país (ver Tabla 3).

Tabla 3. Total de subsidios aplicados (con convenio activo) D.S. 52 y porcentaje por región (2014-2018)

Región de postulación	Total general	%
Tarapacá	302	2,3
Antofagasta	145	1,1
Atacama	146	1,1
Coquimbo	446	3,4
Valparaíso	1.733	13,4
L. Bdo. O'Higgins	1.098	8,5
Maule	1.308	10,1
Biobío	2.699	20,8
Araucanía	1.488	11,5
Los Lagos	969	7,5
Aysén	99	0,8
Magallanes	30	0,2
RM	1.937	15,0
Los Ríos	391	3,0
Arica y Parinacota	155	1,2
Total general	12.946	100

Fuente: elaboración propia en base a datos de la Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos Minvu. Información actualizada a junio de 2018.

3 El Decreto Supremo N° 52, promulgado el 10 de junio de 2013, aprueba el reglamento del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda (<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1056499>).

4 Proyecto enviado a la Cámara de Diputados el 3 de diciembre de 2018. Boletín N° 12288-14.

### Criterios de selección

Originalmente el modelo de subsidio de arriendo a la demanda fue ideado como apoyo a grupos jóvenes allegados y arrendatarios, que están en una etapa transitoria respecto de una solución habitacional definitiva. En esta misma línea, el subsidio flexibilizó sus requisitos durante el año 2015 para los inmigrantes, considerados también como en “tránsito” en términos habitacionales.

A lo largo de cinco años de aplicación, ha tenido diversos cambios tanto en los criterios de selección como en la distribución de sus beneficios. Respecto de los benefi-

ciarios, una de las modificaciones más significativas fue quitar el tope máximo de edad y hacer llamados especiales para adultos mayores desde el año 2016 en adelante. Sobre este último grupo, es relevante su protagonismo porque –dadas las actuales condiciones para acceder a una vivienda definitiva– es probable que la tenencia en arriendo se transforme de una solución transitoria a una permanente. De hecho, es el único grupo capaz de pedir la renovación del subsidio luego de acabado el plazo de ejecución. En la Tabla 4, se pueden observar otras modificaciones en los requisitos del D.S. 52:

Tabla 4. Cambios en los requisitos para postular al subsidio de arriendo (2014-2018)

Criterios de Selección						
Año de aplicación	Edad	Ahorro mínimo	Instrumento de caracterización socioeconómica vigente	Extranjeros	Núcleo	Ingreso familiar
2014	18 años mínimo 30 años máximo	4 UF	Bajo los 13.484 puntos de la FPS  III quintil de vulnerabilidad o equivalente	Cinco años luego de contar con permanencia definitiva	Al menos con su cónyuge, conviviente civil, conviviente o hijo	Entre 8 y 25 UF
2015	18 años mínimo 35 años máximo		Registro Social de Hogares  Hasta el 70% más vulnerable de la población	Contar con permanencia definitiva	Al menos con su cónyuge, conviviente civil, conviviente o hijo  Mayores de 60 años pueden postular solos o con núcleo familiar	Entre 7 y 25 UF*
2016	Llamado 18 años mínimo para postular  Plan piloto de subsidio de arriendo dirigido a adultos mayores (O'Higgins, Biobío, La Araucanía).					
2017	Llamado 18 años mínimo para postular.  Se realiza un llamado especial a adultos mayores de 60 años.					
2018	Llamado 18 años mínimo para postular.  Se realizan dos llamados especiales a adultos mayores de 60 años					

Fuente: elaboración propia en base al D.S. 52, (V.U.), de 2013 y sus modificaciones; Resolución Exenta N° 8,834, (V. y U.), de 2013, y sus modificaciones, que establece condiciones de postulación y aplicación del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda; y Resolución exenta N° 30, (V.U.), de 2018.

\* 3,8 UF desde el año 2017 en el caso de los adultos mayores, correspondiente al monto de la pensión asistencial.

### Beneficios del subsidio

Respecto de los beneficios del subsidio, este ha tenido leves modificaciones, en particular sobre su duración máxima, el monto de la entrega mensual, el precio máxi-

mo de la vivienda diferenciado territorialmente, el uso de 1 UF adicional por concepto de gastos operacionales, entre otros, como se puede observar en la Tabla 5.

Tabla 5. **Cambios en los beneficios del subsidio de arriendo (2014-2018)**

	Ubicación de la vivienda	Duración máxima del subsidio	Subsidio habitacional mensual	Precio máximo de arriendo de la vivienda	Gastos operacionales
2014	Todo Chile	Cinco años	3 UF – tres primeros años 2,5 UF – dos años finales (60 cuotas)	8,6 UF	Al activar el contrato de arriendo, se recibe un aporte adicional de 1 UF para gastos operacionales.
2015			3 UF	8,6 UF	
2016		Ocho años	3 UF 3,5 UF en el caso de las comunas de Arica, Iquique, Antofagasta, Calama, Copiapó, Aysén y Punta Arenas. Subsidio único y total de 170 UF, para ambos casos. 3,2 UF mensuales hasta completar su valor total de 170 UF	8,6 UF	
2017				10 UF en el caso de las comunas de Arica, Iquique, Antofagasta, Calama, Copiapó, Aysén y Punta Arenas. 9,2 UF 10 UF comunas de Aysén y Magallanes.	
2018				12 UF Arica, Camarones, Iquique, Alto Hospicio, Antofagasta, Calama, Copiapó, Isla de Pascua y Juan Fernández.	

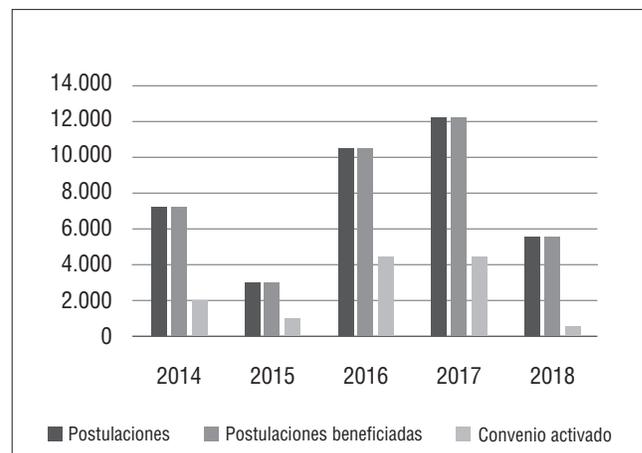
Fuente: elaboración propia en base al D.S. 52, (V.U.), de 2013 y sus modificaciones; Resolución Exenta N° 8,834, (V. y U.), de 2013, y sus modificaciones, que establece condiciones de postulación y aplicación del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda; y Resolución exenta N° 30, (V.U.), de 2018.

Para el caso de los adultos mayores, los beneficios son diferentes. Ellos obtienen un subsidio diferenciado según el tramo en el que estén ubicados en el Registro Social de Hogares, que les permite cubrir entre el 90% y el 95% del valor del arriendo mensual. Para el caso de este grupo, los postulantes seleccionados podrán contar con una prestación de servicios de asistencia técnica para asistirlos en la búsqueda de la vivienda, firma de contrato, entre otros.

### Activación del subsidio

El subsidio de arriendo ha sido de fácil adjudicación, como se observa en el casi igual número de postulaciones realizadas y postulaciones beneficiadas (ver Figura 3). No obstante, como se aprecia en el mismo gráfico, es en la activación del convenio donde se encuentra el mayor desajuste de este subsidio, pues solo entre un 30% y un 40% de las postulaciones beneficiadas se transforma efectivamente en un convenio activado.

Figura 3: **Cantidad de postulaciones, beneficiarios y convenios activos del D.S. 52 a nivel nacional (2014-2018)**



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos MINVU. Información actualizada a junio de 2018.

Según las evaluaciones mencionadas por Minvu (Senado, 2018), entre los factores que afectarían la tasa de activación de este subsidio se encuentran los siguientes:

1. Comunas limitadas por el máximo del valor de arriendo permitido, pues es muy bajo en relación al valor de las viviendas en arriendo disponibles en el mercado.
2. Poco interés de parte de los arrendadores para participar en este programa.
3. Baja confianza por parte del arrendador respecto de la certeza del pago.
4. Poca oferta de vivienda en arriendo.

#### **Incentivo a la oferta a través de la R.E. 12.432**

La evaluación de las dificultades en la aplicación del subsidio de arriendo permitió discutir la pertinencia de una mirada integral sobre el arriendo como estrategia habitacional, donde no es suficiente el incentivo a la demanda, si no hay oferta disponible en el mercado actual, con relación a los precios y con interés social. Es así como, a través de la Resolución Exenta N° 12.432 de 2017, se pone a disposición una glosa presupuestaria que permite entregar subsidio a instituciones sin fines de lucro, incluyendo municipalidades, para la generación de oferta de vivienda en arriendo, cuyo público objetivo son los beneficiarios del D.S. 52.

El año 2017, a través de la Ley de Presupuestos, la Resolución Exenta N° 12.432 permite al Minvu llamar a un proceso de selección en condiciones especiales, para el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el decreto N° 49, para proyectos de construcción en nuevos terrenos en algunas comunas del Área Metropolitana

de Santiago, en específico: Santiago, Estación Central, Independencia, Pedro Aguirre Cerda, Quinta Normal, Recoleta, San Joaquín, San Miguel, Ñuñoa y Providencia, para que personas jurídicas de derecho público y privado sin fines de lucro pudieran construir, mejorar viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares. Los proyectos seleccionados estarían destinados al arriendo habitacional y beneficiarían a aquellos que se han adjudicado un subsidio D.S. 52, por lo tanto, con un límite en el valor total del arriendo como lo estipula en sus requisitos. Las instituciones beneficiadas con este apoyo quedan obligadas a desarrollar el proyecto y, durante al menos 30 años, utilizarlo únicamente como unidades habitacionales destinadas a núcleos familiares sujetos del subsidio de arriendo del Ministerio. Luego de este tiempo, si el terreno pertenece al municipio, el inmueble pasa a ser patrimonio de la comuna y puede ser utilizado para los objetivos que estime conveniente. Si el terreno es de propiedad del Serviu, este tiene la opción de seguir con el programa o devolver el terreno.

Aunque su impacto es de baja escala, pues se trata de un proyecto acotado a algunas comunas centrales del Área Metropolitana de Santiago, sí es capaz de instalar una innovación relevante en la política habitacional. Esto es, el desarrollo de oferta de vivienda pública destinada al arriendo, lo que implica un cambio en el paradigma de la política habitacional chilena, tradicionalmente asociada a la promoción de la vivienda desde el sector privado, con apoyo del Estado, a través de subsidios a la demanda.

Luego de su aplicación durante los años 2017 y 2018, son cuatro los proyectos asociados a este llamado, sumando 91 viviendas en total (ver Tabla 6). Las instituciones beneficiadas son personas jurídicas sin fines de lucro asociadas a los municipios en los que se están desarrollando estos proyectos.

Tabla 6. **Proyectos asociados a la resolución exenta N° 12.432, años 2017 y 2018**

	<b>Nombre proyecto</b>	<b>Comuna</b>	<b>N° de viviendas</b>
<b>2017</b>	Portales 2805	Santiago	18 viviendas
	Justicia Social I	Recoleta	38 viviendas
<b>2018</b>	Abate Molina 601	Santiago	21 viviendas
	Conjunto Esperanza	Independencia	14 viviendas

Fuente: elaboración propia en base a datos Minvu (2018), Municipalidad de Santiago (2018) y Municipalidad de Recoleta (2018).

El uso de una glosa presupuestaria fue la herramienta seleccionada por el Minvu para agilizar un plan piloto que permitiera desarrollar un programa novedoso en el contexto actual de la política habitacional del país. Si bien tiene la ventaja de acelerar un proceso de discusión y poner en ejecución este proyecto, también tiene la desventaja de estar sujeto a voluntades políticas para su continuidad. Para el año 2019, la Glosa 03 presentaba modificaciones, dos en particular. En primer lugar, otorgar subsidios a las personas jurídicas, sin fines de lucro, que quisieran arrendar viviendas para personas con un alto grado de vulnerabilidad como en situación de calle, egresadas del Servicio Nacional de Menores (Sename), migrantes, entre otras. En segundo lugar, generar contratos con terceros destinados a la construcción, operación y mantención de viviendas para arriendo en terrenos de propiedad público. Sin embargo, estas innovaciones para la oferta de vivienda en arriendo fueron retiradas del actual Proyecto Presupuestario.

### **Regulación del arriendo a través de Ley N° 18.101**

Por otra parte, en el ámbito normativo, se encuentra la Ley N° 18.101 de 1982, con modificaciones en el año 2003 para el resguardo legal de los arrendadores. Se presenta como una ley cuyo proceso de actualización ha sido lento en comparación al veloz desarrollo del mercado de arriendo en el país. Las modificaciones del año 2003 buscaron proteger al arrendador de los riesgos que significa arrendar un inmueble, entendido como la probabilidad de vacancia, deterioro por mal uso, falta de pago por parte del inquilino y la incertidumbre por el proceso de reposición.

Sin embargo, esta ley corresponde a un instrumento regulatorio que presenta insuficiencias en su planteamiento, considerando las actuales condiciones de arriendo en Chile, en especial para los grupos de ingresos medios y bajos. La legislación chilena no obliga a un acuerdo escrito entre arrendador y arrendatario, constituyendo un mercado de arriendo en el país altamente informal. El 40% de las viviendas arrendadas lo hicieron sin mediar un acuerdo escrito entre las partes, según datos del año 2011, lo que describe un tipo de informalidad que tiende a concentrarse en los grupos de arrendatarios de bajos ingresos (Del Pero et al, 2016). Por otro lado, esta ley señala la facultad de subarrendar como un elemento de la naturaleza del contrato cuando el arrendamiento tiene un plazo fijo mayor a un año, por tanto, se trata de un ejercicio legal. Sin embargo, esta ley no define condiciones mínimas de habitabilidad y carga de ocupación,

pues no existe una figura legal del hacinamiento.

En la práctica, se trata de una ley desactualizada, que no obliga a realizar un contrato de arriendo, tampoco a ingresar el contrato en un sistema de seguimiento como ocurre en países con leyes de arriendo con interés social, por lo que no existe información sistematizada respecto de este mercado: cantidad de arrendatarios, oferta disponible, valor de la vivienda arrendada, entre otros. Todos, datos importantes para que las propuestas del Estado respondan al contexto y características del mercado de arriendo actual. Este marco normativo no regula problemas sobre el arriendo que afectan especialmente a los grupos más vulnerables.

### **Proyecto de Ley de Integración Social**

En este contexto, de diferentes iniciativas y programas, recientemente se sometió a discusión un nuevo proyecto de ley para modificar diversos cuerpos normativos en materia de integración social y urbana, con menciones específicas en función de políticas orientadas al arriendo (Boletín N° 12288-14). Dicho proyecto de ley señala, entre otros antecedentes, la importancia de la segregación social como mecanismo de reproducción y amplificación de las desigualdades, contribuyendo al aislamiento territorial de los grupos más vulnerables de la sociedad. Este diagnóstico motiva la generación de alternativas en materia de regulación, que promuevan un desarrollo más equilibrado. Con este objetivo, se incorporan criterios de integración social y urbana en diferentes leyes y cuerpos normativos principalmente asociados al Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Parte de las propuestas incluidas en el proyecto tienen que ver con densificación en suelo bien conectado. Más allá de los detalles en términos de planificación urbana, cabe señalar que el proceso de densificación propuesto se vincula directamente con diferentes fórmulas de tenencia en arriendo, que podrían ser objeto de una política. Específicamente, el impulso a eventuales zonas de integración urbana puede contemplar mecanismos normativos o de incentivo que promuevan la generación de vivienda accesible para grupos vulnerables en estas localizaciones y proyectos. Uno de estos mecanismos es la posibilidad de concesionar suelo del Estado para la ampliación de la oferta de viviendas para beneficiarios del subsidio de arriendo. Esto supone una promoción de vivienda en “sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano, en los que actualmente las condiciones de mercado dificultan

o hacen prácticamente imposible la aplicación de tales subsidios (al arriendo)” (Boletín N° 12288-14, p. 19). En este escenario, se propone que el sistema en discusión permitirá dar respuesta a las necesidades de vivienda en arriendo superior a las beneficiadas sin el incentivo y, específicamente, con la intención declarada en el mensaje previo al proyecto de ley de “mejorar los niveles de convivencia entre personas provenientes de distintas realidades socioeconómicas” (Boletín N° 12288-14, p. 2).

Ahora, si bien el proyecto reconoce los problemas asociados a la política tradicional de vivienda, fomenta mejores localizaciones para vivienda subsidiada y diversifica las posibilidades de tenencia más allá de la propiedad, no considera la complejidad intrínseca de la demanda por arriendo. Esto termina por desconsiderar a los habitantes y anteponer los incentivos a la generación de oferta en la mejor localización, lo que finalmente es otra forma de subsidio al inmobiliario. Esto es así, principalmente, por no tomar en cuenta la diversidad y complejidad de la demanda, que en el caso del arriendo significa mucho más que el perfil que podría habitar viviendas en edificios centrales con superficies mínimas.

En este sentido, se pierden los beneficios supuestos de la localización vinculados a la tenencia en arriendo, como son, entre otros, el ciclo familiar y vital, las redes de apoyo y los vínculos comunitarios. En la discusión actual, todo parece indicar que la política de arriendo se refiere a un tipo de arrendatario predefinido, joven, sin hijos, con o sin pareja, móvil y central, que no se corresponde con la diversidad de perfiles de arrendatarios que han sido descritos anteriormente.

## Desafíos

### Consideraciones para una política habitacional orientada al arriendo

Las iniciativas en torno al arriendo deben considerar la complejidad inherente al mercado y tenencia de arriendo, en sus particularidades sociales y geográficas, para lograr una estrategia relevante y permanente de acceso habitacional, más que una alternativa transitoria de vivienda para ciertos grupos sociales acotados, y así beneficiar a un sector más amplio de la población. Tomando en cuenta el diagnóstico anterior, proponemos distinguir al menos dos dimensiones importantes en la política habitacional con foco en la tenencia. Por un lado, un eje que llamamos de la transitoriedad a la permanencia y, por otro, el eje del ciclo vital y las características socioeconómicas.

El primer eje se refiere a la importancia de considerar el arriendo también como una alternativa de tenencia permanente, pues no todos los tipos de arrendatario se encuentran en una situación transitoria hacia la futura adquisición de una vivienda. Por su parte, el segundo eje se refiere a la necesidad de tomar en cuenta las diferencias que existen en la composición de los hogares (unipersonales, con hijos, de adultos mayores, etcétera) y en términos socioeconómicos, para abordar adecuadamente las políticas orientadas al arriendo. El análisis de tipologías permitió observar que existen realidades muy distintas entre los arrendatarios y, por lo tanto, las alternativas de política deben ser capaces de adaptarse a esta diversidad.

Sin embargo, al analizar las iniciativas existentes respecto de una política habitacional de arriendo y las propuestas más recientes, estas apuntan solo parcialmente a cumplir el objetivo de establecer un sistema integral de arriendo. En el caso del subsidio de arriendo D.S. 52, la transitoriedad se refleja en la salida del programa, es decir, el término del subsidio. Debido a que su implementación es reciente, aún queda por evaluar si existen barreras significativas para los beneficiarios de este programa para continuar arrendando sus actuales viviendas luego de que ya no cuentan con el subsidio, si tienen la posibilidad de acceder a otras alternativas del mercado de viviendas en arriendo de igual o mayor costo, o acceder a una vivienda propia conforme a los subsidios disponibles. Se asume que, al término de los plazos del programa, habrá una independencia financiera, pero que es dependiente de factores internos como externos.

Por otra parte, tanto la iniciativa de concesión de terrenos públicos como el incentivo a la construcción destinada a desarrolladores inmobiliarios que forman parte del Proyecto de Ley de Integración Social y Urbana, responden, desde nuestra perspectiva, a la activación de la oferta de vivienda en una alianza público-privada, pero que depende necesariamente del nivel de atractivo observado por el mercado. Se trataría, además, de vivienda en altura, con superficies menores, orientados a un perfil de residente muy específico, transitorio, joven, sin hijos. Estos mecanismos son atractivos para activar procesos de renovación urbana, pero parecen servir más a este objetivo que a una incorporación del arriendo en propiedad (Marín-Toro, Link y Valenzuela, 2017).

Luego, un tema importante en la agenda pública con relación a la política habitacional y, específicamente, a la incorporación de la tenencia en arriendo como un régi-

men seguro y permanente, tiene que ver con considerar de forma prioritaria a los grupos identificados en el diagnóstico como pobres con hijos menores y adultos mayores. Estos grupos representan un porcentaje importante de la población arrendataria y se localizan en sectores de la ciudad que no necesariamente son atractivos para el mercado inmobiliario. Se trata de fomentar una política de arriendo que incentive el arraigo y la permanencia residencial, fortaleciendo vínculos sociales y formación de redes. Este tipo de iniciativas es complementario a los proyectos en curso y responde a dos objetivos diferentes, de radicación y permanencia, por un lado, y transitoriedad y movilidad, por otro, según el perfil de residente, su etapa en el ciclo vital y sus características socioeconómicas. Ambos pueden entrar al mercado de arriendo de manera diferenciada, pero complementaria.

Además, es necesario que estas iniciativas se hagan cargo no solo de las condiciones para una nueva oferta de vivienda en arriendo, sino que también de la situación de los arrendatarios actuales, apuntando a favorecer la permanencia por sobre la transitoriedad. Teniendo en cuenta el aumento sostenido de los precios de los arriendos en todos los niveles de ingreso, existe un grupo importante de arrendatarios que ven amenazada su estabilidad habitacional. Como mostraron los análisis de tipologías presentados anteriormente, esto ocurre no solo en las áreas centrales —hacia donde apuntaría la mayoría de las iniciativas de construcción de vivienda en arriendo—, sino que también en sectores de la periferia donde una relevante cantidad de arrendatarios pobres y de sectores medios buscan mantenerse cerca de sus redes de apoyo, pero deben pagar precios que representan un alto porcentaje de sus ingresos mensuales y que no siempre cuentan con la protección de un contrato de arriendo formal. La necesidad de responder a este tipo de arrendatarios no parece ser abordada por las iniciativas que se encuentran actualmente en estudio, que se orientan más bien a la provisión de nueva oferta de vivienda en arriendo a través de concesiones, proyectos de integración o subsidios a la construcción. Una mayor protección de los arrendatarios actuales y una ampliación de la cobertura del subsidio de arriendo podría contribuir a este objetivo.

Finalmente, el rol de las políticas públicas en vivienda debe avanzar hacia una responsabilidad mayor en cuanto a generación de oferta habitacional pública, así como a las diferentes alternativas de gestión de vivienda en arriendo. Como se mencionó, las actuales iniciativas apuntan a un sector acotado, menos vulnerable y

no necesariamente prioritario en cuanto a la necesidad residencial.

Si bien concordamos que el arriendo es una alternativa ventajosa para grupos con diferentes características sociodemográficas, para enfrentar el crecimiento del arriendo en Chile es necesario pensar en términos integrales, en el sentido de reflexionar tanto en la oferta, demanda, normativas y políticas asociadas. Tomando en consideración la discusión sobre ampliar la oferta de arriendo en el país, el problema que existe en mercados privados no regulados es la falta de permanencia, estabilidad, continuidad y seguridad que entrega esta alternativa para sus moradores (Morris, Hulse y Pawson, 2017), pues el sector privado de la vivienda con fines de lucro no suele ser capaz de producir vivienda asequible (Bratt, 2018). Para los arrendatarios, un mercado de arriendo con altos costos, oferta inadecuada y falta de regulación puede limitar sus oportunidades de encontrar vivienda digna y salir de la subvención (Li, Stehlik y Wang, 2019). En un contexto de estas características, es difícil que el mercado de arriendo privado sea percibido como un modo adecuado o atractivo para el acceso a la vivienda por parte de familias que quieren establecer un proyecto de vida a largo plazo en una propiedad.

### **Hacia un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social**

A partir del diagnóstico y consideraciones presentadas anteriormente, proponemos un conjunto de recomendaciones que pueden contribuir a la generación de un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social:

- a. **Regular el uso de los contratos de arriendo en la Ley N° 18.101.** El contrato es fundamental para ofrecer estabilidad, asequibilidad y flexibilidad a los inquilinos, como también rentabilidad, seguridad jurídica y garantías a los propietarios. En Alemania, los contratos son los que sustentan arriendos indefinidos y la duración media de ellos es de once años. En España, un país que ha flexibilizado el mercado de arriendo privado, igualmente la duración mínima del contrato de arriendo es de tres años (Nasarre-Aznar y Molina-Roig, 2017). La larga duración de los contratos de arriendo apoya la cohesión social y la estabilidad de los arrendatarios. Además, el contrato puede ser un instrumento legal con el cual se puede restringir la escala de aumento de precios del arriendo durante un arrendamiento, como también fijar precios para los nuevos arrendatarios.

Actualmente en Chile, las partes son libres para acordar el monto de arriendo inicial y los posteriores aumentos del mismo. De esta manera, no se asegura un mercado asequible y estable de arriendo, dado que no hay protección para evitar desalojos por alzas de precios en el mercado, especialmente en zonas de alta presión residencial. Garantizar la duración de los contratos de arriendo puede ayudar a los hogares a permanecer en una propiedad mientras cumplan sus obligaciones, así como garantizar la transparencia, garantías y atractivos del mercado, para alcanzar un equilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes.

- b. Fortalecer la regulación de la oferta privada de arriendo con relación al subarriendo y el arriendo de habitaciones.** La Ley N° 18.101 faculta la posibilidad de subarrendamiento mientras esté estipulado en el contrato, por lo tanto, es una práctica legal. Sin embargo, no se refiere a condiciones mínimas de habitabilidad o carga de ocupación de una vivienda; en el caso de los arrendatarios en condiciones más vulnerables, los problemas de salud asociados a una vivienda con malas condiciones de higiene, problemas de seguridad e inadecuadas condiciones constructivas son comunes debido a esta omisión legal.

Respecto del arriendo de habitaciones, se debe reconocer esta práctica como una actividad residencial en la normativa chilena. Este reconocimiento permitiría el pago de patentes y de impuestos. Se trata del reconocimiento de una actividad lucrativa que pasa desapercibida en el ámbito urbano y es visible solo cuando existe alguna catástrofe asociada a este tipo de viviendas, especialmente en las de multiarriendo. La patente comercial permitiría en Chile la fiscalización por parte de los municipios, quienes tienen la facultad de establecer multas y clausurar inmuebles que infrinjan la ley, tanto por temas administrativos o por incumplimiento de normas sanitarias. Por otra parte, se pueden establecer incentivos para facilitar la regularización y/o mejora de la calidad de las viviendas por parte de propietarios individuales que son arrendadores, y así fortalecer la oferta existente.

- c. Incentivo a la construcción de viviendas públicas o del sector social.** Continuar y fortalecer la experiencia de la Glosa 03 de la Ley de Presupuestos

del Sector Público, partida del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (R.E. 12.432 de 2017), que se mantuvo vigente en 2017 y 2018, pero fue retirada para 2019. En su origen, esta glosa facultó a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro a presentar proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos de hasta 70 viviendas, para ser arrendadas a personas beneficiarias del Programa de Subsidio de Arriendo D.S. 52. Esto permitió el desarrollo de los proyectos de 2017 y 2018, mencionados anteriormente, en la Región Metropolitana.

El Proyecto de Ley de Integración Social y Urbana no desarrolla la generación de oferta pública, sino que pone el foco en “dinamizar el mercado”. Así, lo que se logró mediante glosa presupuestaria hace unos años parece descartarse en esta versión como mecanismo para la integración. La construcción, provisión y administración de vivienda por parte, por ejemplo, de los municipios o algunas organizaciones sin fines de lucro u organizaciones no gubernamentales sigue siendo una alternativa interesante de incorporar. Fortalecer este tipo de mecanismo es fundamental dentro del esquema de un sistema integral de tenencia en arriendo, en la medida en que contribuya a la satisfacción del derecho a la vivienda digna y adecuada, y fomente el desarrollo de programas que ofrezcan viviendas asequibles a comunidades especialmente vulnerables, facilitando su inclusión residencial.

En definitiva, estas medidas nos hablan de una necesidad de introducir profundas reformas y modificaciones en el aparato legal de los arriendos residenciales que existe actualmente en Chile, para que se conviertan en una efectiva y segura alternativa a la vivienda en propiedad a gran escala. Mejorar la estabilidad y la seguridad del mercado de arriendo privado es un componente esencial de política de vivienda, de manera de proveer suficiente vivienda asequible para un grupo importante de nuestra población.

## Conclusiones

A través del presente artículo se presentaron evidencias respecto de la creciente importancia del arriendo como forma de acceder a la vivienda en Chile y los distintos perfiles de arrendatarios que existen. El arriendo no se concentra solamente en la población inmigrante o los sectores profesionales que ocupan el centro de las ciudades, sino que también está presente de manera muy importante en otros grupos vulnerables como los adultos mayores y los hogares pobres con hijos menores de edad.

Esta situación plantea una serie de desafíos para las políticas habitacionales, que recientemente han intentado abordar el arriendo a través de subsidios. Sin embargo, las distintas iniciativas existentes no han logrado cubrir completamente los distintos requerimientos, y se han concentrado fundamentalmente en subsidiar la demanda sin establecer mayores regulaciones a la oferta. Mientras tanto, algunas iniciativas que buscaron fomentar la oferta pública de vivienda en arriendo tuvieron un alcance muy limitado y parecen haber sido excluidas de la política habitacional en el corto plazo.

En este escenario, con el objetivo de desarrollar un sistema integral de tenencia de la vivienda con interés social, en base al diagnóstico presentado a lo largo del artículo, se propone fortalecer una política de arriendo a través de tres recomendaciones: aumentar la regulación de los contratos de arriendo; mejorar las regulaciones de la oferta de arriendo, especialmente en el subarriendo y el arriendo de habitaciones; y fomentar la oferta pública de vivienda en arriendo.

## Referencias

- Blanco, A., Fretes, V. y Muñoz, A.,** 2014. *Se busca vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe.* Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Bratt, R.G.,** 2018. *Affordable Rental Housing Development in the U.S. For-Profit Sector: Implications of a Case Study of McCormack Baron Salazar.* *Housing Policy Debate*, 28(4), pp. 489–514. <https://doi.org/10.1080/10511482.2017.1417884>
- Del Pero, A.S., Adema, W., Ferraro, V. y Frey, V.,** 2016. *Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries*, (176). <https://doi.org/https://doi.org/https://doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>
- Hidalgo, R., Santana, D. y Alvarado, V.,** 2016. *Mitos, ideologías y utopías neoliberales de la producción del espacio: hacia una agenda de investigación alternativa.* En R. Hidalgo, D. Santana, V. Alvarado, F. Arenas, A. Salazar, C. Valdebenito, & L. Alvarez (Eds.), *Las costas del neoliberalismo. Naturaleza, urbanización y producción inmobiliaria: experiencias en Chile y Argentina* (pp. 24–66). Santiago: Geolibros.
- Li, J., Stehlik, M. y Wang, Y.,** 2019. *Assessment of barriers to public rental housing exits: Evidence from tenants in Beijing, China.* *Cities*, 87, pp. 153–165. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.09.019>
- Link, F., Marin-Toro, A. y Valenzuela, F.,** 2019. *Geografías del arriendo en Santiago de Chile.* De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia. [artículo en revisión].
- Marin-Toro, A., Link, F. y Valenzuela, F.,** 2017. *Arriendo en propiedad: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso.* *Revista INVI*, 32, pp. 127–157.
- Ministerio de Desarrollo Social,** 2018. *Síntesis de resultados Vivienda y Entorno.* Encuesta CASEN 2017. Santiago.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo,** 2018. *Minvu anuncia dos proyectos de viviendas para arriendo en Santiago e Independencia.* Recuperado de: <https://www.minvu.cl/noticia/agenda-ministerial/minvu-anuncia-dos-proyectos-de-viviendas-para-arriendo-en-santiago-e-independencia/>
- Morris, A., Hulse, K. y Pawson, H.,** 2017. *Long-term private renters: Perceptions of security and insecurity.* *Journal of Sociology*, 53(3), 653–669. <https://doi.org/10.1177/1440783317707833>
- Municipalidad de Recoleta,** 2018. *Se firmó convenio que formaliza financiación de viviendas sociales administradas por la Municipalidad de Recoleta.* Recuperado de: <https://www.recoleta.cl/se-firmo-convenio-que-formaliza-financiacion-de-viviendas-sociales-administradas-por-la-municipalidad-de-recoleta/>
- Municipalidad de Santiago,** 2018. *Convenio entre el Municipio y Minvu permitirá recuperar inmuebles patrimoniales.* Recuperado de: <https://www.munistgo.cl/convenio-entre-el-municipio-y-minvu-permitira-recuperar-inmuebles-patrimoniales/>

- Nasarre-Aznar, S. y Molina-Roig, E.**, 2017. *A legal perspective of current challenges of the Spanish residential rental market*. *International Journal of Law in the Built Environment*, 9(2), pp. 108–122. <https://doi.org/10.1108/IJLBE-03-2017-0013>
- Peppercorn, I.G. y Taffin, C.**, 2013. *Rental Housing. Directions in Development - General*. *The World Bank*. <https://doi.org/doi:10.1596/978-0-8213-9655-1>
- Ross, L.M. y Pelletiere, D.**, 2014. *Chile's New Rental Housing Subsidy and Its Relevance to U. S. Housing Choice Voucher Program Reform*. *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, 16(2), pp. 179–192. [https://doi.org/http://www.huduser.org/periodicals/cityscpe/prev\\_iss/cspast.html](https://doi.org/http://www.huduser.org/periodicals/cityscpe/prev_iss/cspast.html)
- Sabatini, F., Wormald, G., Rasse, A. y Trebilcock, M.P.**, 2013. *Segregación de la vivienda social: ocho conjuntos en Santiago, Concepción y Talca*. Santiago: Colección Estudios Urbanos UC.
- Senado República de Chile**, 2018. *Sesión de la Comisión de Vivienda y Urbanismo* (4/09/2018; 10/09/2018; 25/09/2018; 02/10/2018). Disponible en [http://www.senado.cl/appsenado/index.php?mo=comisiones&ac=fecha&id=197&tipo\\_comision=10](http://www.senado.cl/appsenado/index.php?mo=comisiones&ac=fecha&id=197&tipo_comision=10)
- Suazo, V.**, 2018. *Estrategias de la clase media para el acceso a la vivienda en un mercado restrictivo: adaptaciones y despliegue de capital social y económico en el centro y pericentro de Santiago*. Tesis para optar al grado de Magister en Desarrollo Urbano. Pontificia Universidad Católica de Chile.





PONTIFICIA  
UNIVERSIDAD  
CATÓLICA  
DE CHILE

# Centro UC

## Políticas Públicas

**[www.politicaspUBLICAS.uc.cl](http://www.politicaspUBLICAS.uc.cl)**  
**[politicaspUBLICAS@uc.cl](mailto:politicaspUBLICAS@uc.cl)**

### **SEDE CASA CENTRAL**

Av. Libertador Bernardo O'Higgins 340, piso 3, Santiago.  
Teléfono (56-2) 2354 6637.

### **SEDE LO CONTADOR**

El Comendador 1916, Providencia.  
Teléfono (56-2) 2354 5658.

### **CENTRO DE POLÍTICAS PÚBLICAS UC**

- Facultad de Agronomía e Ingeniería Forestal • Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos
- Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas • Facultad de Ciencias Sociales • Facultad de Derecho • Facultad de Educación
- Facultad de Historia, Geografía y Ciencia Política • Facultad de Ingeniería • Facultad de Medicina