

Hacia la consolidación de una política de arriendo en Chile

*Evaluación económica de un modelo de
provisión de vivienda asequible sobre suelo
público, mediante sociedades mixtas*

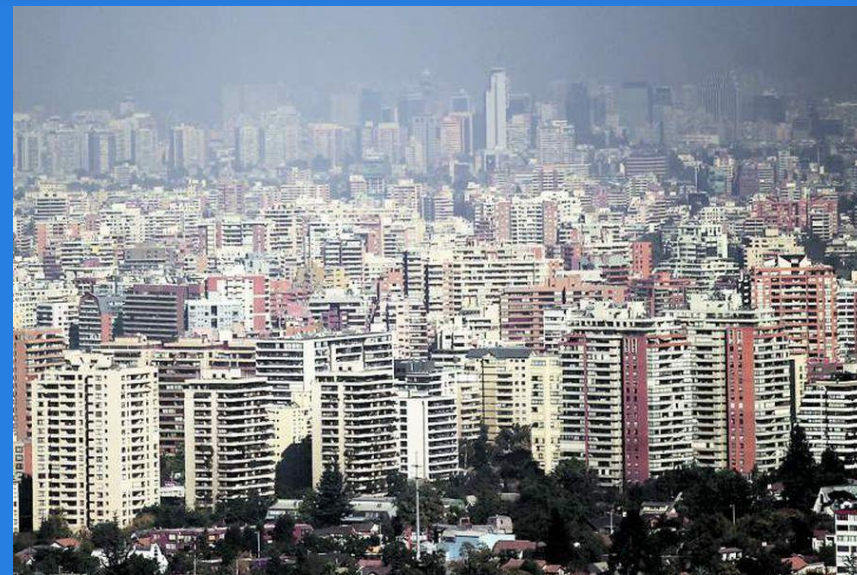


Foto Andrés Pérez

Agradecimientos

- Felipe Abarca
- Roberto Pons
- Michael Bier
- Bernardo Valdés

Agenda

- 01 Diagnóstico
- 02 Descripción del estudio
- 03 Descripción del modelo
- 04 Casos evaluados
- 05 Resultados de la evaluación
- 06 Análisis de sensibilidad
- 07 Síntesis y recomendaciones

1.

Diagnóstico

Antecedentes

- A nivel nacional, existe un creciente consenso en la oportunidad que representa **el arriendo** como uno de los medios para **favorecer el acceso a una vivienda y hábitat adecuados.**

Antecedentes

Profundización del fenómeno del arriendo en Chile

Algunos fenómenos relacionados (TOCTOC.com, 2020):

- Mayor presión desde la **demanda** (cambios en las preferencias + reducción del tamaño de los hogares + migración)
- Barreras a nivel de la **oferta** para acceder a la vivienda en propiedad (precio + exigencia de ahorro)
- **Otros** factores estructurales

Antecedentes

- En Chile existe un problema de asequibilidad de la vivienda

Tabla 1:

Porcentaje de viviendas que destinan menos y más de un 30% de sus ingresos al arriendo

Porcentaje del ingreso de la vivienda destinado al arriendo	Todos los deciles	Deciles I al IV
Menor a 30%	66,3%	42,8%
Mayor a 30%	33,7%	57,2%
Total	100%	100%

Fuente: elaboración propia en base a Casen 2017

Antecedentes

Figura 1:
Mecanismos públicos de apoyo a la asequibilidad de la vivienda en el contexto internacional



Fuente: elaboración propia

Antecedentes

- Chile dispone de un **subsidio de arriendo a la demanda**, que tiene baja aplicación (44% a nivel nacional, 24% RM)
- Uno de los principales desafíos a nivel de política pública radica en la generación de **oferta de vivienda asequible**.
- Aunque han habido avances en esa dirección, deben explorarse **nuevas herramientas**.

Antecedentes

Oportunidades:

- Experiencia en el desarrollo de proyectos de **integración social**
- Disponibilidad de **suelo público**: en Santiago existen 1.317 hectáreas de suelo público en condición de sitios eriazos o subutilizados, donde se podrían construir más de 50 mil viviendas (Atisba, 2020)
- Existencia de la figura de las **sociedades mixtas** en la glosa 10 de la Ley de Presupuestos MINVU 2020 (con posibilidad de institucionalización a través del proyecto de integración social).

2.

Descripción del estudio

Objetivos y metodología

Objetivo general

Diseñar y evaluar económicamente un **modelo de vivienda de arriendo asequible, integrado y bien localizado**, mediante un esquema de **sociedad mixta**, que opere sobre **suelo público**.

Metodología

- Definir características del proyecto tipo
- Evaluación económica desde perspectiva privada y pública
- Sensibilización

3.

Descripción del modelo

Requisitos del modelo

Oferta

- Permitir la participación de **nuevos actores** que se hagan cargo del desarrollo de los proyectos (potenciar entidades sin fines de lucro – Asociaciones de Vivienda)
- Aprovechar los beneficios de una **colaboración público-privada** para la obtención de mejores resultados (sociedades mixtas)

Demanda

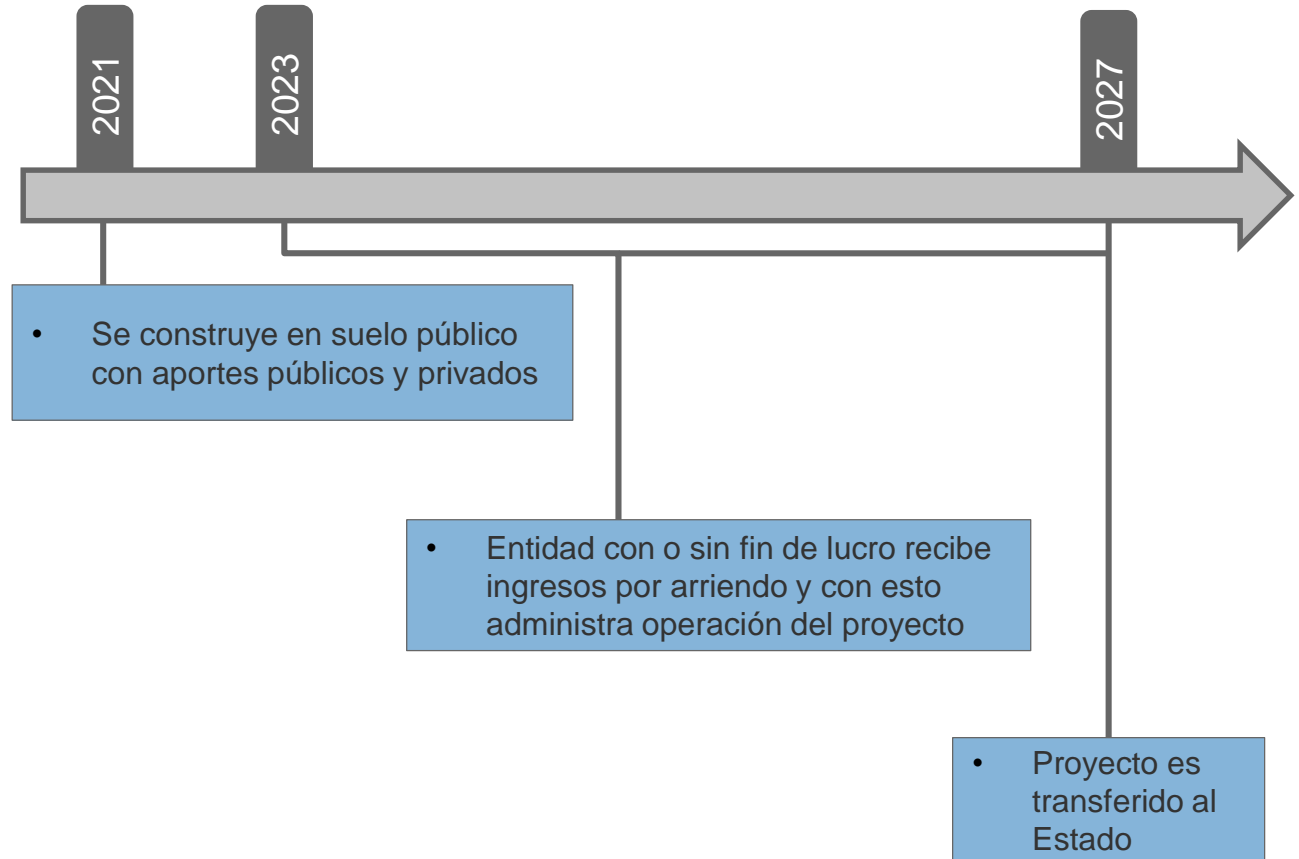
- Entregar una solución habitacional **integrada socialmente** al **70% de hogares más vulnerables**, considerando de manera preferente al segmento más vulnerable
- Garantizar el pago de un **arriendo asequible**, ajustado según tramo de ingresos

Proyecto

- **Bien localizado**
- Considerando la **gestión social**
- Uso **mixto**
- **TIR \geq 8%**

Definición del modelo

Resumen del proceso



Requisitos del modelo

Oferta

- Permitir la participación de **nuevos actores** que se hagan cargo del desarrollo de los proyectos (potenciar entidades sin fines de lucro – Asociaciones de Vivienda)
- Aprovechar los beneficios de una **colaboración público-privada** para la obtención de mejores resultados (sociedades mixtas)

Demanda

- Entregar una solución habitacional **integrada socialmente al 70% de hogares más vulnerables**
- Garantizar el pago de un **arriendo asequible**, ajustado según tramo de ingresos

Proyecto

- **Bien localizado**
- Considerando la **gestión social**
- **Uso mixto**
- **TIR >= 8%**

Definición del modelo

Demanda

Tabla 2: Porcentaje de hogares dentro del proyecto y Proporción del arriendo de mercado a pagar según decil de ingreso

Deciles	Porcentaje de hogares en el proyecto	Proporción del arriendo de mercado a pagar (considerando valor promedio del arriendo en las comunas de estudio)
I y II	20%	No pagan arriendo* (solo gastos comunes)
III y IV	20%	30% del valor de arriendo promedio de la comuna**
V, VI y VII	60%	60% del valor de arriendo promedio de la comuna**

*Considerando que en la experiencia internacional existen ejemplos de poblaciones exentas de pago debido a su vulnerabilidad, se decidió que los segmentos I y II no tendrían que asumir el costo del arriendo.

**El precio de arriendo pagado por deciles III a VII incluye los gastos comunes

Requisitos del modelo

Oferta

- Permitir la participación de **nuevos actores** que se hagan cargo del desarrollo de los proyectos (potenciar entidades sin fines de lucro – Asociaciones de Vivienda)
- Aprovechar los beneficios de una **colaboración público-privada** para la obtención de mejores resultados (sociedades mixtas)

Demanda

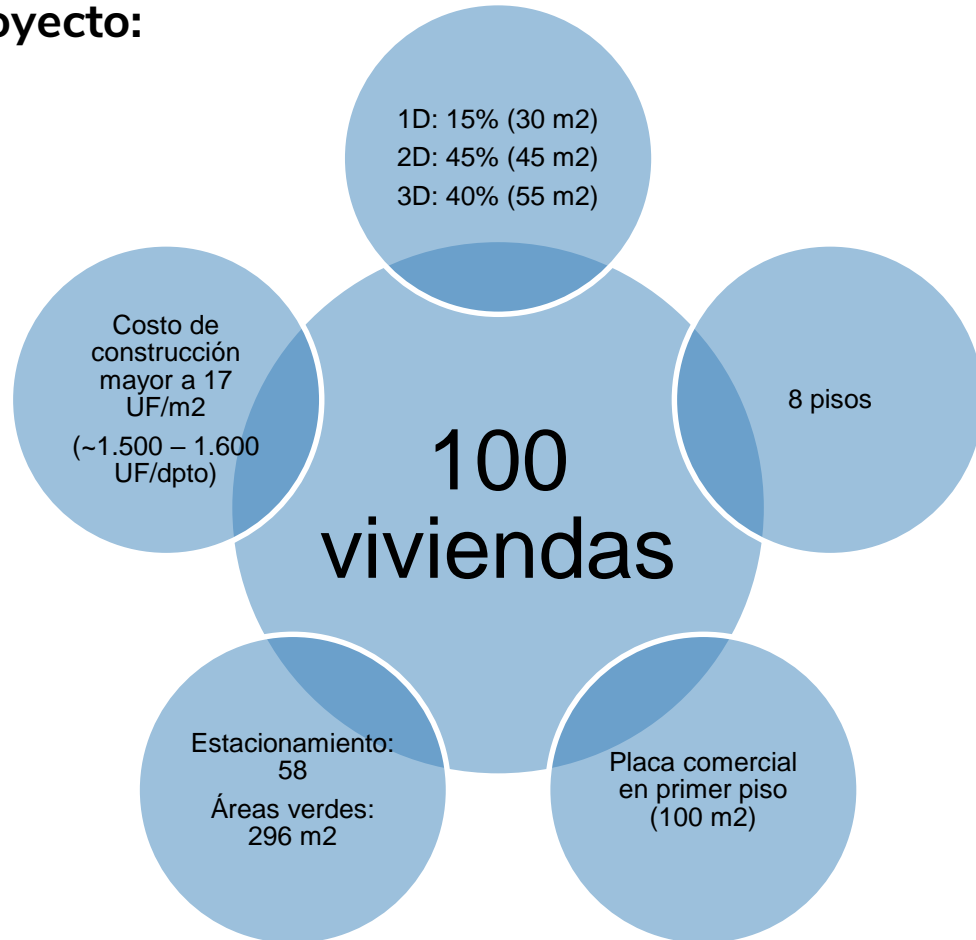
- Entregar una solución habitacional **integrada socialmente** al **70% de hogares más vulnerables**
- Garantizar el pago de un **arriendo asequible**, ajustado según tramo de ingresos

Proyecto

- **Bien localizado**
- Considerando la **gestión social**
- Uso **mixto**
- **TIR \geq 8%**

Definición del modelo

Proyecto:



Definición del modelo

Operación

- Plazo: 15 años
- Ingresos de operación:
 - Arriendo mensual pagado según montos definidos por decil.
- Gastos de operación:
 - Gastos comunes (\$1.000 x m², incluidos en arriendo).
 - Gestión social (1 gestor ½ jornada, \$700.000 mensual).
 - Costos de administración: 5% (gestión de la demanda y otros).
 - Vacancia: 5%.
 - Probabilidad de no pago: 5%.

Definición del modelo

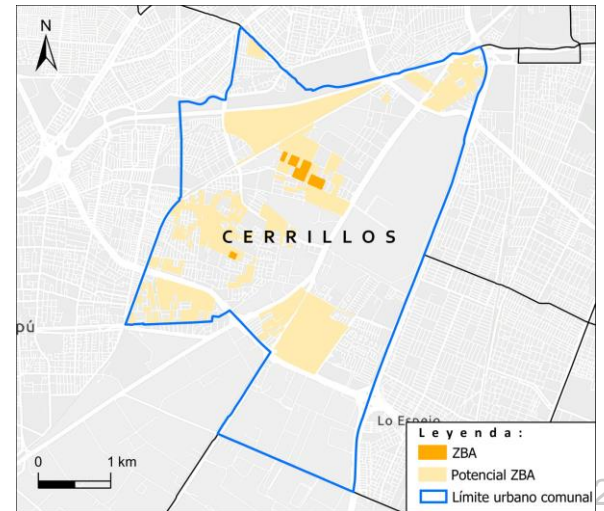
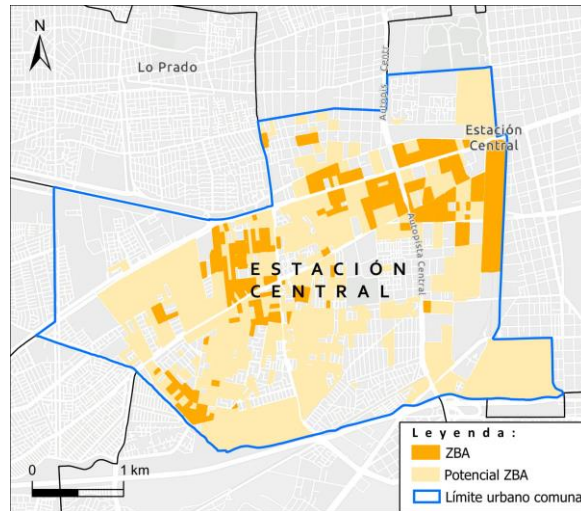
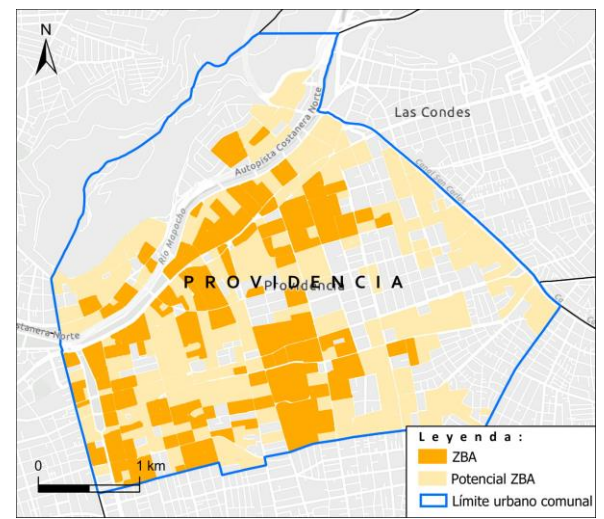
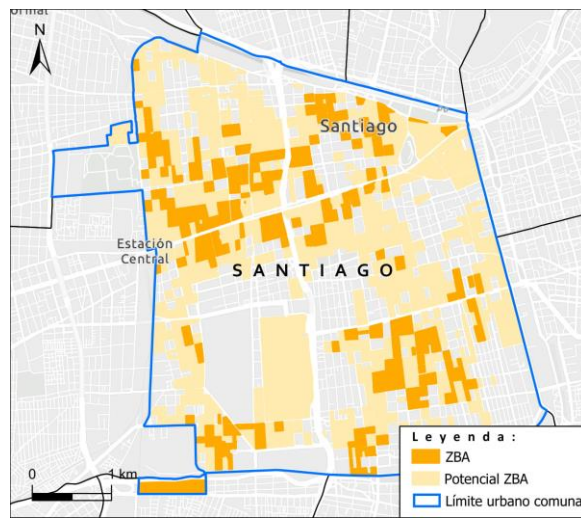
Resumen:

Estado	Entidad con/sin fin de lucro (o municipio)	Arrendatarios
<ul style="list-style-type: none">• Subsidio a la construcción: 1.100 UF/viv.• Terreno: 2.000 m²• Préstamo de enlace (crédito sin interés): 300 UF/viv.	<ul style="list-style-type: none">• Construir viviendas (complementando monto del subsidio con inversión propia) <i>Aporte 400-500UF/viv</i>• Administrar operación por 15 años, cubriendo todos sus costos	<ul style="list-style-type: none">• Pago de un arriendo asequible:<ul style="list-style-type: none">• I y II: solo gastos comunes,• III y IV: 30% precio de mercado de la comuna• V al VII: 60% precio de mercado de la comuna

4.

Casos
evaluados

Casos evaluados



5.

Resultados de la evaluación

Evaluación desde la perspectiva de los Arrendatarios

Preguntas

Requisitos del modelo	Preguntas	Indicador
Pago del arriendo asequible	¿Cumple el monto cobrado con ser un arriendo asequible?	Arriendo/ ingreso menor a 30%

Resultado

- El modelo permite el pago de un arriendo asequible, salvo excepciones

Tabla 3: Estimación del % que representa la anterior cifra sobre los ingresos de los hogares, según decil de ingresos.

Deciles	Precio del arriendo (departamento de 2 dormitorios)	Impacto del arriendo en el ingreso de la vivienda
Decil 1	\$45.000	18%
Decil 2	\$45.000	11%
Decil 3	\$94.000 – \$132.000	19% - 26%
Decil 4	\$94.000 – \$132.000	16% - 22%
Decil 5	\$188.000 – \$265.000	28% - 39%
Decil 6	\$188.000 – \$265.000	23% - 31%
Decil 7	\$188.000 – \$265.000	20% - 27%

Nota: los precios y porcentajes se muestran como un rango, porque dependen de la comuna en que se emplace el proyecto. Los límites superiores representan al resultado obtenido para comunas con mayores costos de arriendo de mercado (Providencia, Santiago).

*Pago de deciles I y II corresponde a gastos comunes

Evaluación desde la
perspectiva del
Estado

Preguntas

Requisitos del modelo	Preguntas	Indicador
<ul style="list-style-type: none">- Subsidio a la construcción: 1.100 UF/vivienda- Terreno: 2000 m2- Préstamo de enlace (crédito sin interés): 300 UF/vivienda	¿Es esta opción conveniente para el Estado, comparado con otras alternativas similares?	TIR igual o mayor a 6%

Resultado

Beneficios considerados en la evaluación

Ahorro en DS52 y DS49

Beneficio por mejor vivienda y ubicación

Valor residual del terreno y del edificio

Costos considerados en la evaluación

Subsidio a la construcción

Costo financiero préstamo de enlace

Costo oportunidad del suelo público

	Plazo del proyecto		
	15 años	20 años	30 años
TIR del Estado			
Cerrillos	5,2%	4,9%	4,6%
Estación Central	6,8%	6,8%	7,0%
Santiago	6,8%	6,7%	6,8%
Providencia	8,3%	8,4%	8,7%

- Para el Estado **sí sería una opción conveniente.**
- Desde la perspectiva del Estado, el modelo es factible (TIR > 6%) en los casos de **Estación Central, Santiago y Providencia.**
- En el futuro, sería conveniente realizar una **Evaluación Social** de este modelo

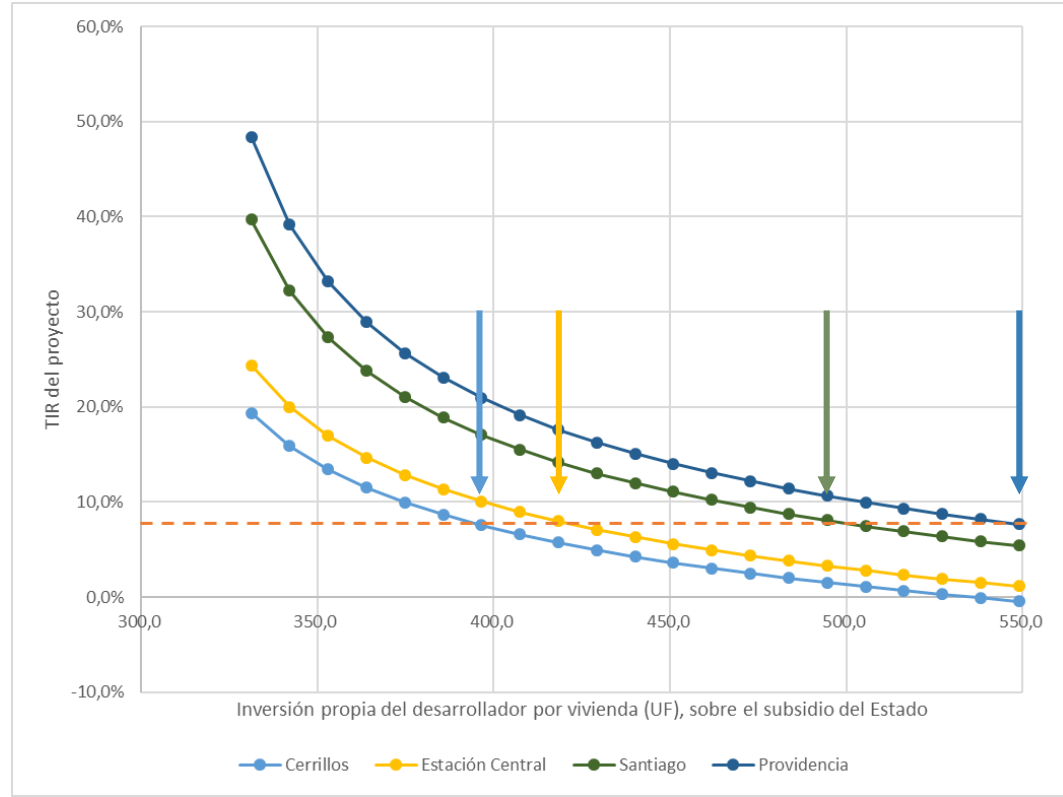
Evaluación desde la
perspectiva de la entidad
desarrolladora y
administradora

Preguntas

Requisitos del modelo	Preguntas	Indicador
<ul style="list-style-type: none">- Construir viviendas (complementando monto del subsidio con inversión propia)- Administrar operación por 15 años, cubriendo todos sus costos	<p>¿<u>Existiría interés</u> por construir las viviendas y administrarlas por 15 años en las condiciones definidas (características del proyecto, subsidios, precio de arriendo)?</p> <p>¿<u>Cuánto podría aportar</u> el desarrollador en la construcción de las viviendas?</p>	TIR igual o mayor a 8%

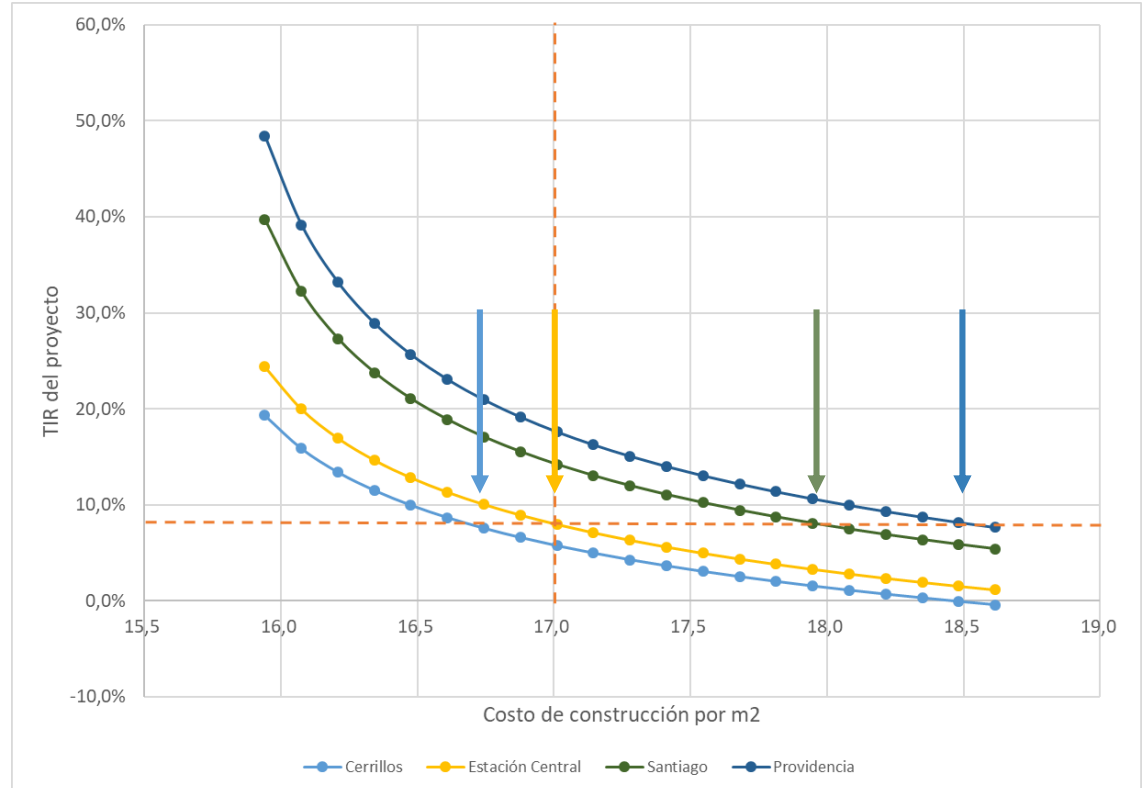
Resultado 1

- Modelo **sería factible** de implementar desde la perspectiva del desarrollador
- **A mayor inversión privada, menor TIR**
- El monto que estaría dispuesto a invertir el desarrollador en la construcción de la vivienda varía entre **400 y 550 UF**.



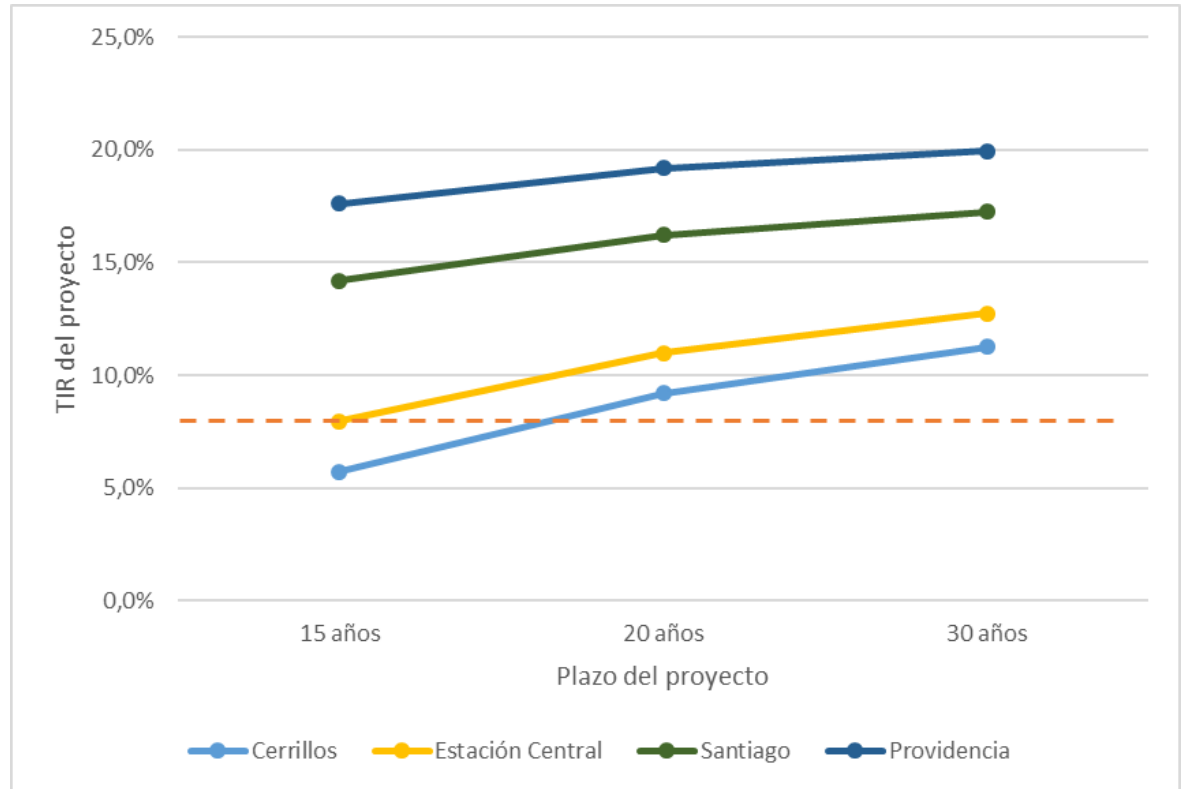
Resultado 2

- **A mayor costo de construcción, menor TIR**
- El costo de construcción por m2 fluctuaría entre **16,7 a 18,5. UF/m2** Estándar esperado de construcción: **17 UF/m2** (proyectos integrados)
- **Cerrillos** no cumple con este estándar de construcción esperado



Resultado 3

- El caso de Cerrillos cumpliría con el requisito del costo de construcción de 17 UF/m², si se aumenta el plazo de la operación o si cambia composición social (menos deciles III y IV y más deciles V, VI y VIII)..



6.

Análisis de sensibilidad

Análisis realizados

1. Composición social:

- El aumento de los grupos vulnerables (deciles I a IV) dentro del proyecto tiende a disminuir la rentabilidad obtenida por el desarrollador.

2. Vivienda de mercado

- Incluir viviendas privadas no representa un beneficio determinante para el desarrollador

Análisis realizados

3. Tiempo de operación

- A medida que aumenta el plazo, aumenta la rentabilidad para el desarrollador, pero no significativamente.

4. Préstamo de enlace (crédito sin interés)

- Eliminar el préstamo disminuye la TIR, amenazando el desarrollo del proyecto.

5. Suelo privado

- El modelo sigue funcionando si el suelo es comprado por el privado, en caso que exista un compromiso del Estado por comprar el suelo luego de los 15 años

7.

Síntesis y
recomenda_
ciones

Cierre

- El modelo permite entregar una solución de **buen estándar constructivo**, en zonas de **buena accesibilidad** y con **integración social**, considerando de manera preferente al segmento más vulnerable.
- Este estudio busca hacer un **aporte concreto** para el desarrollo de proyectos de arriendo, a través de la evaluación económica de un modelo de sociedad mixta que opera sobre suelo público, el cual fomenta la colaboración público-privada

Cierre

- Modelo es viable, bajo la perspectiva pública y privada, considerando **apoyos adicionales a los actuales**: subsidios de construcción, préstamos y un mayor rol del Estado en la gestión de suelo.
- Inversión inicial del Estado **supera montos de subsidios vigentes**; no obstante, stock **queda como (buen) activo público**.

Cierre

- El modelo tiende a ser más factible **en zonas con mayores precios de arriendo**; sin embargo, es posible realizar **ajustes** para su aplicación en comunas pericentrales.
- El **análisis de sensibilidad** muestra que el modelo es particularmente sensible a cambios en la **composición social**.
- El modelo se hace cargo de **algunos riesgos** (morosidad, la vacancia e imprevistos); sin embargo, hay elementos que pueden generar **incertidumbre**, y que debieran ser abordados desde el **marco regulatorio** (selección y gestión de la demanda, o eventuales incumplimientos del desarrollador).

Cierre

- El mecanismo propuesto debe integrar una batería de herramientas más amplia, e insertarse en el contexto de una **política de arriendo** de amplio alcance, incluyendo el estímulo y la regulación de nuevos actores, como las **Asociaciones de Vivienda**.
- Si bien la implementación de pilotos de arriendo es valiosa, consideramos urgente la fijación de **metas concretas** asociadas a la conformación de un stock adecuado de vivienda para arriendo.

Resultados estudio

Hacia la consolidación de una política de arriendo en Chile

*Evaluación económica de un modelo de
provisión de vivienda asequible sobre suelo
público, mediante sociedades mixtas*



Foto Andrés Pérez