

# Propuesta de intermediación para la accesibilidad a vivienda en arriendo con interés social

**Proyecto Políticas Públicas UC 2021**

Felipe Link, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales

Luis Fuentes, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales

Adriana Marín, LabCidade - Universidad de Sao Paulo

**Centro UC**  
Políticas Públicas



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS  
Y TERRITORIALES  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

- **Presentación del problema de investigación, objetivos y metodología.**
- Resultados de investigación: levantamiento de oferta y principales barreras.
- Propuestas para la intermediación residencial.
- Reflexiones finales.

# Propuesta de intermediación para la accesibilidad a vivienda en arriendo con interés social

- La tenencia en arriendo ha crecido significativamente en los últimos años en Chile. Región Metropolitana (28%).
- En un contexto social y demográfico del país, que se conjugan para promover la necesidad del desarrollo y regulación del mercado de arriendo (Link, Marín y Valenzuela, 2019).

En Chile el subsidio al arriendo D.S. 52 tiene una alta adjudicación, pero una baja tasa de activación del convenio. Entre los factores que afectan la tasa de activación, según DIPRES (2019), se encuentran:

- **Falta de una oferta de viviendas en arriendo en la banda de precios permitida por el subsidio, y que a la vez responda a las expectativas de los usuarios.**
- **Poco interés y baja confianza por parte de los arrendadores para participar en este programa.**
- Se trata de un subsidio que encuentra importantes barreras de acceso en la oferta de la vivienda.
- Además, este mercado ha funcionado con bastante autonomía y desregulación, constituyendo un mercado privado, fragmentado y disperso, que se ha desarrollado tanto de manera formal como informal.

La hipótesis de trabajo para la formulación de una política de intermediación para la accesibilidad a la vivienda en arriendo con interés social, es que:

- Existiría una oferta disponible de vivienda para el arriendo que se ajusta a los valores del D.S. 52, con cobertura territorial, al menos en la región metropolitana, pero que es necesario **hacerla visible a la política y los eventuales arrendatarios, además de apta para arriendo.**
- Pero esta vivienda no está suficientemente **conectada** con la demanda y/o no tiene los suficientes **incentivos** para participar dentro de un mercado asociada a la política habitacional de manera coordinada, segura y cumpliendo los **estándares** de la regulación.

- El foco del proyecto está en la **oferta existente a micro escala**, de propietarios individuales, que puedan **articularse** con la política habitacional y **complementar** otras iniciativas de mayor escala.

- **Objetivo general:**

- Proponer recomendaciones para un modelo de intermediación para la accesibilidad a vivienda en arriendo con interés social, basado en evidencia de oferta y diversidad de perfiles de arrendatarios.

- **Objetivos específicos:**

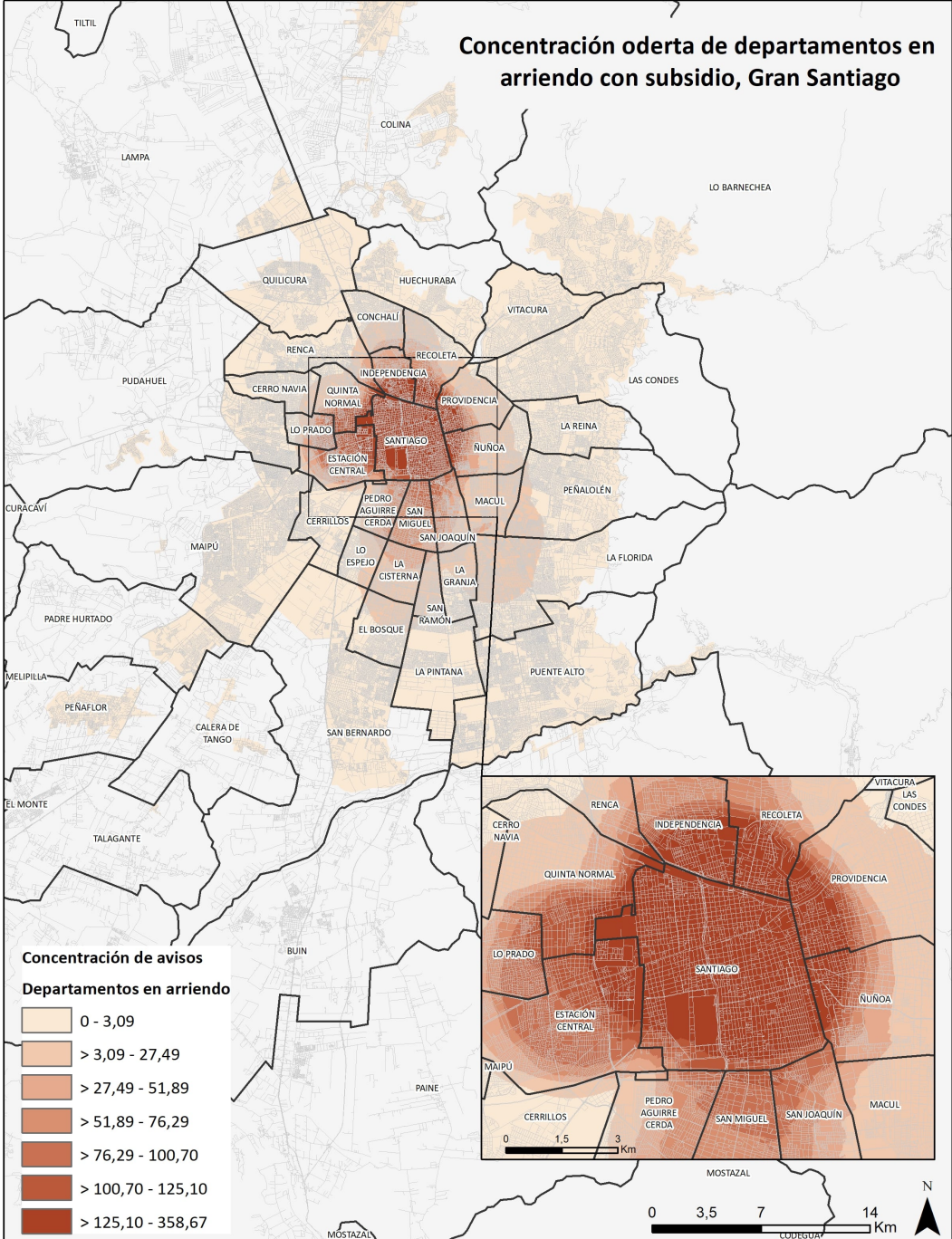
- Caracterizar y localizar la oferta de vivienda existente en arriendo con perfil subsidiable, en 3 comunas representativas del área metropolitana de Santiago.
- Conocer los principales problemas en relación a la disponibilidad de oferta de vivienda en arriendo.
- Analizar las condiciones actuales en la política habitacional respecto del arriendo objeto de subsidio y proponer modificaciones en función de una intermediación residencial.

- El diseño metodológico contempló tres etapas para lograr los objetivos específicos del proyecto:
  - Una primera etapa consistió en un análisis espacial y de caracterización socio territorial del área metropolitana de Santiago, para la selección de 3 comunas representativas de la realidad actual en cuanto a la oferta de vivienda en arriendo y demanda según perfiles de arrendatarios identificados en Link et al. (2019a). Al finalizar esta etapa se obtuvieron 3 comunas para el análisis empírico de la oferta, en este caso: La Cisterna, El Bosque y Renca.
  - La segunda etapa del proyecto consistió en un levantamiento de vivienda en arriendo en las comunas seleccionadas, a partir de fuentes primarias y locales, más allá del levantamiento general realizado a través de portales inmobiliarios.
  - La tercera etapa del proyecto contempló la realización de entrevistas semiestructuradas a informantes clave, para conocer las condiciones y expectativas del arriendo, desde la perspectiva de la oferta, en función de una eventual política de intermediación para el acceso a la vivienda con interés social.



- Presentación del problema de investigación, objetivos y metodología.
- **Resultados de investigación: levantamiento de oferta y principales barreras.**
- Propuestas para la intermediación residencial.
- Reflexiones finales.

## Concentración oderta de departamentos en arriendo con subsidio, Gran Santiago



| Comuna                     | Total de avisos | Precio promedio (UF) | Porcentaje de avisos en rango subsidio | Superficie promedio en avisos en rango de subsidio |
|----------------------------|-----------------|----------------------|--|--|
| Las Condes                 | 36.205          | 35,4                 | 0%                                     | 37,7   |
| Santiago                   | 23.378          | 13,1                 | 34%                                    | 33,4   |
| Providencia                | 13.525          | 23,5                 | 1%                                     | 36,2   |
| Nuñoa                      | 11.079          | 18,2                 | 1%                                     | 33,6   |
| Vitacura                   | 9.725           | 44,2                 | 0%                                     | 53,0   |
| San Miguel                 | 5.899           | 13,2                 | 24%                                    | 34,3   |
| Lo Barnechea               | 4.509           | 47,4                 | 0%                                     | 59,6   |
| Estación Central           | 3.416           | 11,1                 | 56%                                    | 32,0   |
| La Florida                 | 2.627           | 13,7                 | 16%                                    | 36,8   |
| Macul                      | 2.233           | 14,4                 | 11%                                    | 36,5   |
| Independencia              | 2.190           | 11,3                 | 49%                                    | 33,2   |
| Huechuraba                 | 1.061           | 20,9                 | 0%                                     | 23,7   |
| La Reina                   | 1.010           | 22,0                 | 1%                                     | 33,8   |
| Recoleta                   | 962             | 14,2                 | 19%                                    | 36,8   |
| San Joaquín                | 698             | 12,5                 | 30%                                    | 35,3   |
| Quinta Normal              | 675             | 11,4                 | 50%                                    | 35,3   |
| La Cisterna                | 619             | 12,2                 | 26%                                    | 41,2   |
| Peñalolén                  | 367             | 23,4                 | 5%                                     | 38,1   |
| Maipú                      | 323             | 13,4                 | 15%                                    | 44,1   |
| Puente Alto                | 170             | 13,4                 | 11%                                    | 43,7   |
| San Bernardo               | 158             | 13,3                 | 16%                                    | 45,1   |
| Pudahuel                   | 152             | 14,2                 | 10%                                    | 47,7   |
| Conchalí                   | 74              | 13,0                 | 23%                                    | 46,8   |
| Cerrillos                  | 45              | 13,6                 | 13%                                    | 45,8   |
| Colina                     | 39              | 40,8                 | 3%                                     | 42,0   |
| Lo Prado                   | 33              | 11,4                 | 39%                                    | 40,3   |
| Quilicura                  | 27              | 13,0                 | 30%                                    | 53,5   |
| El Bosque                  | 21              | 16,2                 | 43%                                    | 50,8   |
| Lampa                      | 19              | 15,8                 | 0%                                     |  |
| Renca                      | 17              | 11,9                 | 41%                                    | 41,0   |
| La Granja                  | 13              | 10,6                 | 62%                                    | 42,0   |
| Pedro Aguirre Cerda        | 9               | 12,4                 | 33%                                    | 35,0   |
| San Ramón                  | 6               | 14,1                 | 83%                                    | 47,2   |
| Pirque                     | 4               | 21,1                 | 25%                                    | 30,0   |
| San José de Maipo          | 4               | 11,2                 | 75%                                    | 38,0   |
| Cerro Navia                | 3               | 9,6                  | 100%                                   | 51,7   |
| Peñaflor                   | 3               | 11,7                 | 67%                                    | 49,5   |
| La Pintana                 | 2               | 7,8                  | 100%                                   | 35,0   |
| Padre Hurtado              | 1               | 12,0                 | 0%                                     |  |
| <b>Total Gran Santiago</b> | <b>121.301</b>  | <b>25,3</b>          | <b>12%</b>                             | <b>33,8</b>  |

# Tipología de arrendatarios

Link, Marín-Toro y Valenzuela, 2019

|                                      | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje arrendatarios |
|--------------------------------------|------------|------------|--------------------------|
| Arrendatarios Profesionales          | 131.116    | 7%         | 26%                      |
| Arrendatarios Inmigrantes            | 43.991     | 2%         | 9%                       |
| Arrendatarios en Pobreza con menores | 122.794    | 6%         | 24%                      |
| Arrendatarios Sectores Medios        | 144.957    | 7%         | 29%                      |
| Arrendatarios Adultos Mayores        | 55.762     | 3%         | 11%                      |
| Arrendatarios Sin Tipología          | 3.124      | 0%         | 1%                       |
| Total arrendatarios                  | 501.744    | 26%        |                          |
| Propietario                          | 1.153.236  | 60%        |                          |
| Otra situación de tenencia           | 282.741    | 15%        |                          |
| Total                                | 1.937.721  | 100%       |                          |

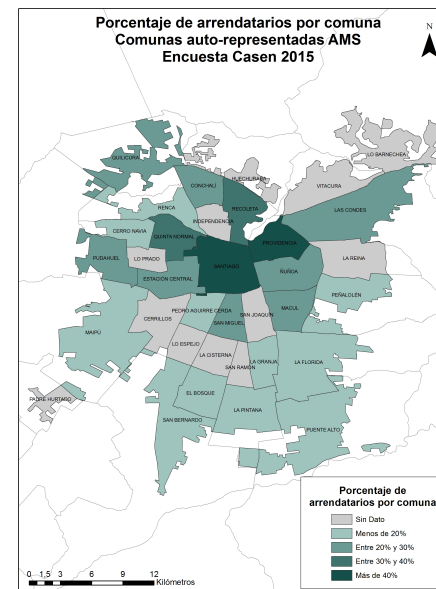
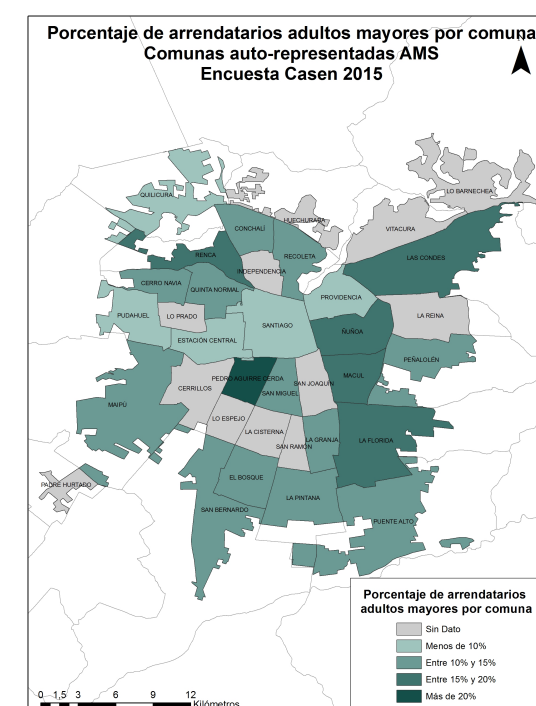
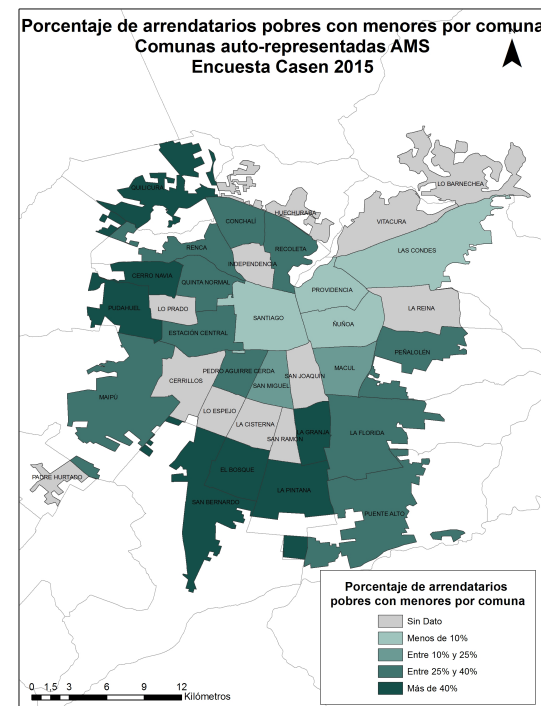
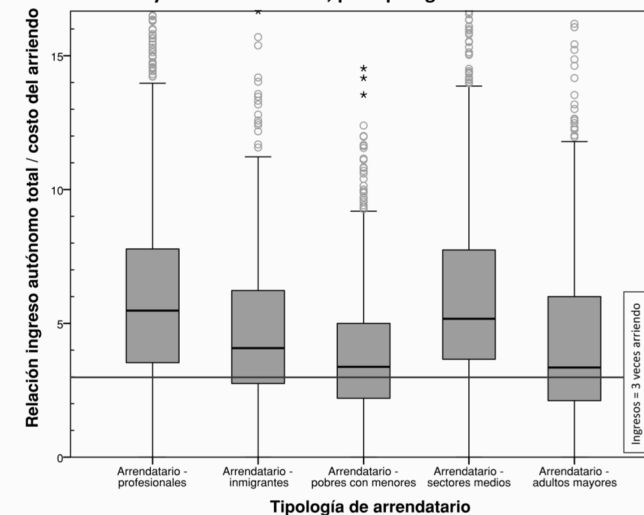


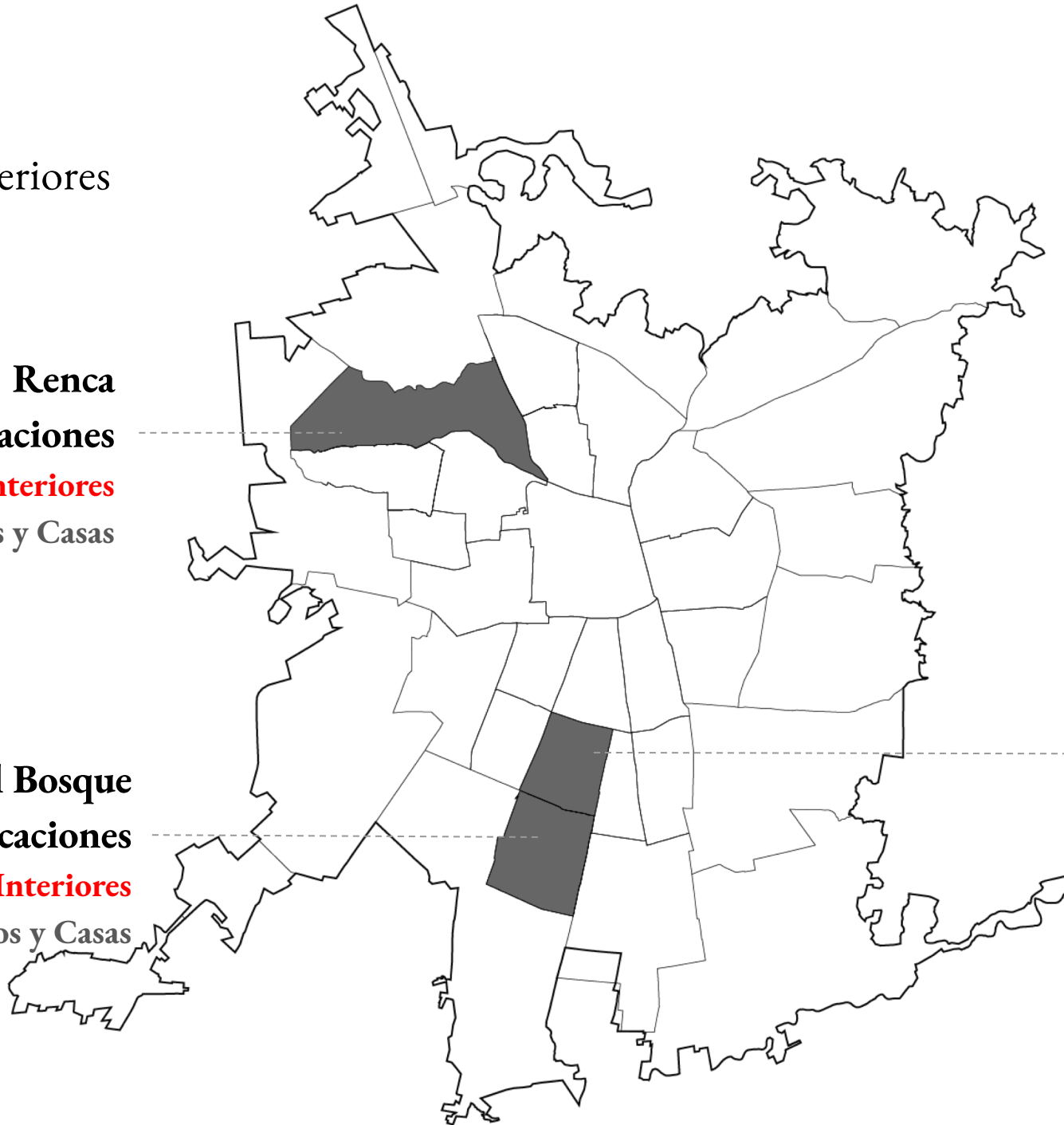
Gráfico de Cajas. Distribución de la relación entre ingreso autónomo total y costo del arriendo, por tipología de arrendatario



## 200 casos analizados

49% Piezas y Deptos. Interiores

51% Deptos y casas



### Renca

50 publicaciones

52% Piezas y Deptos Interiores

48% Deptos y Casas

### El Bosque

25 publicaciones

88% Piezas y Deptos Interiores

12% Deptos y Casas

### La Cisterna

55 publicaciones

29% Piezas y Deptos Interiores

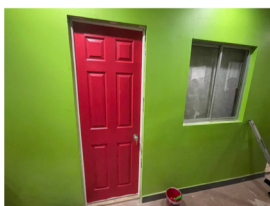
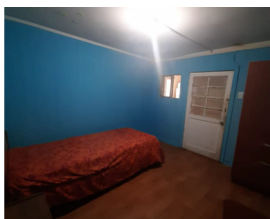
71% Deptos y Casas

# Características Generales

**FORMALIDAD: CASAS Y DEPARTAMENTOS**

**INFORMALIDAD: PIEZAS Y DEPARTAMENTOS INTERIORES**

| TIPOLOGIA                       | REQUISITOS |           | PRECIO PROMEDIO  |
|---------------------------------|------------|-----------|------------------|
|                                 | SI         | NO        |                  |
| <b>DEPARTAMENTOS</b>            | 37         | 24        | <b>\$336.000</b> |
| <b>CASAS</b>                    | 3          | 2         | <b>\$392.000</b> |
| <b>PIEZAS</b>                   | <b>13</b>  | <b>40</b> | <b>\$148.000</b> |
| <b>DEPARTAMENTOS INTERIORES</b> | 3          | 8         | <b>\$231.000</b> |



# Requisitos Contractuales para el arriendo

**Con requisitos**  
**43% (56)**

**Casa o depto : 62%**  
**Depto. Interior: 27%**  
**Pieza : 25%**

**Sin requisitos**  
**57% (74)**

|                          |     |                    |     |
|--------------------------|-----|--------------------|-----|
| Acreditar renta          | 66% | Mes de arriendo    | 38% |
| Mes de Garantía          | 52% | Antecedentes       | 32% |
| Cotizaciones             | 48% | Dicom              | 30% |
| Documento identificación | 48% | Comisión Corredora | 30% |
| Antigüedad laboral       | 43% | AVAL               | 13% |

# TIPO/LLAMADO ORIGEN Y ESTADO CONTRATOS

## TOTAL NACIONAL

**TOTAL CONTRATOS ACTIVADOS: 36.977**

- Asignaciones directas: **2.996 (8,1%)**
- Regular –hasta el 70% más vulnerable (2014 – 2020): **28.371 (76,7%)**
- Adulto Mayor –mayores de 60 años (2016-2020): **4.795 (13,0%)**
- Clase Media -del 50% al 80% más vulnerable (2019): **815 (2,2%)**

## REGIÓN METROPOLITANA

**TOTAL CONTRATOS ACTIVADOS: 4.749 (12,8%)**

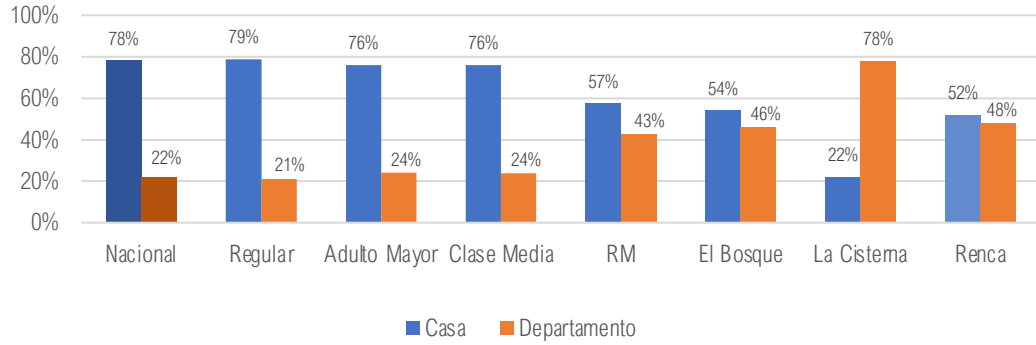
- Gran Santiago : **4.021 (84,7% de la RM)**
- El Bosque: **111 (2,3% de la RM)**
- La Cisterna: **104 (2,2% de la RM)**
- Renca: **129 (2,7% de la RM)**

• La RM tiene la tasa de uso del subsidio más baja del país (25%)

# TIPO DE VIVIENDA Y ARRIENDOS CON SUBSIDIO

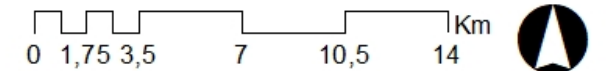
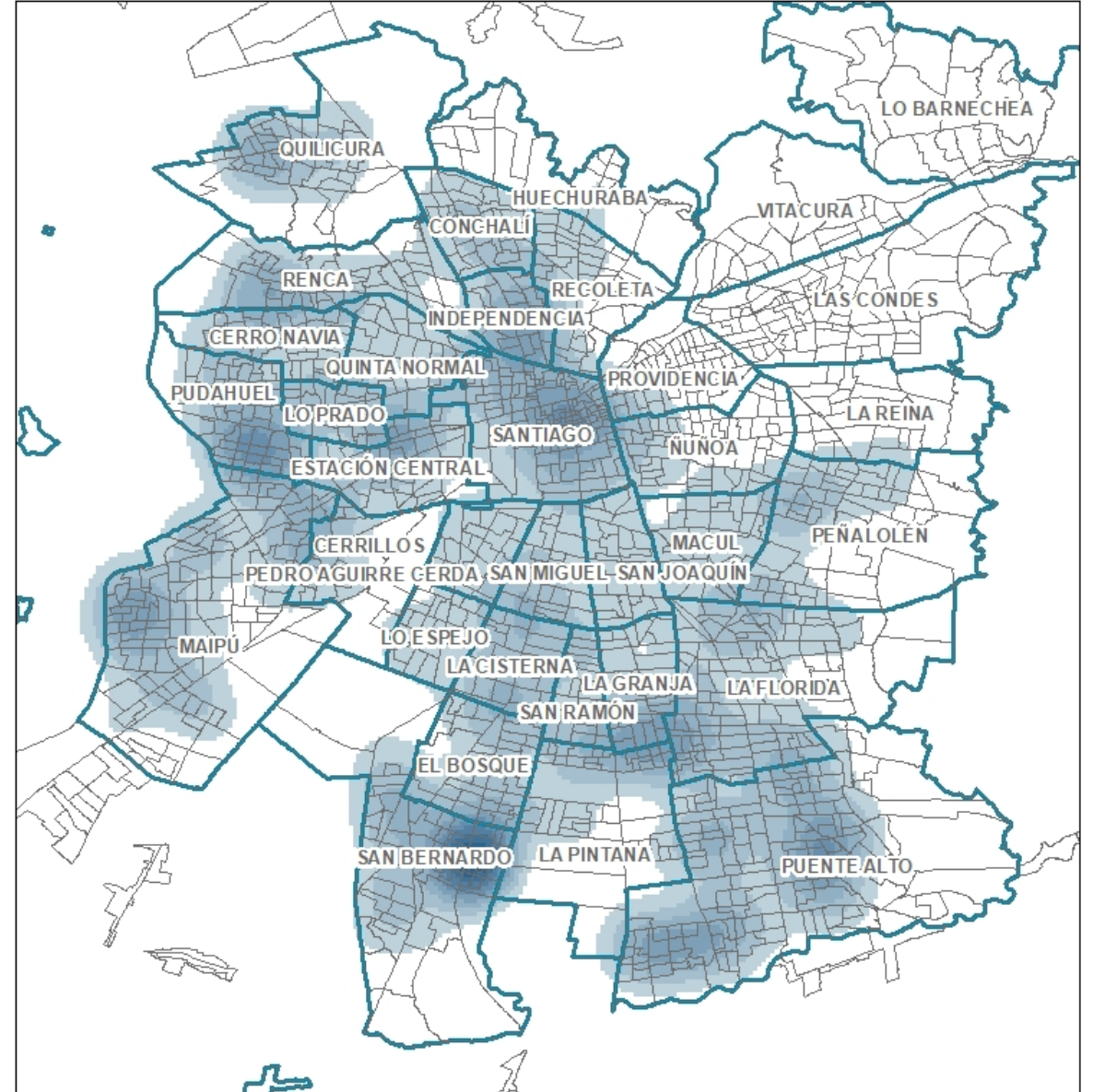
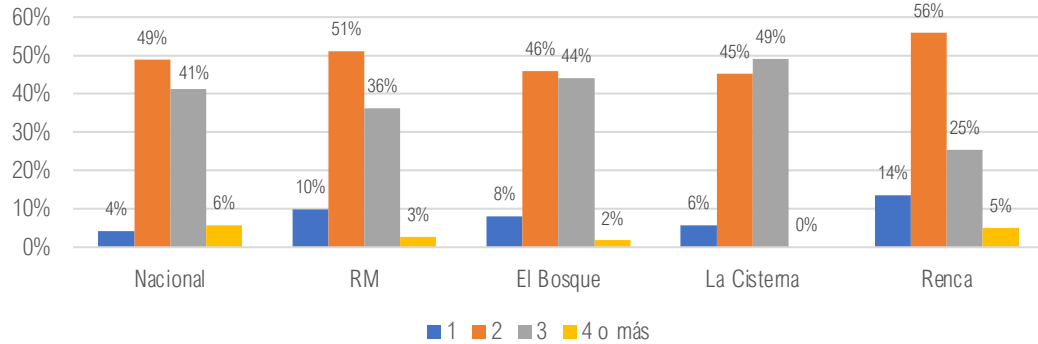
## • TIPOLOGÍA

Tipo de vivienda

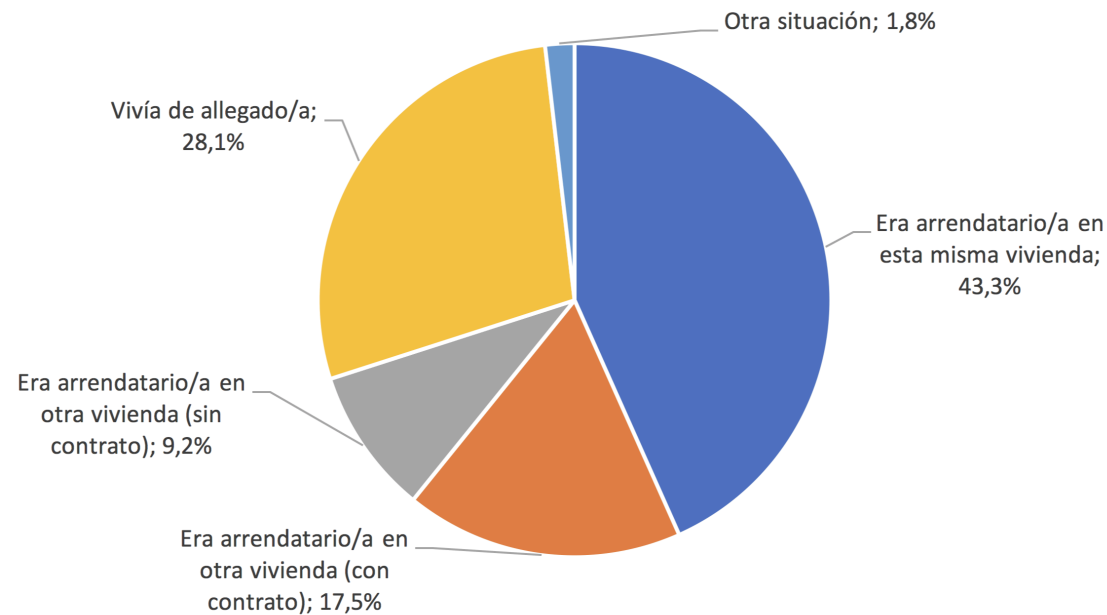
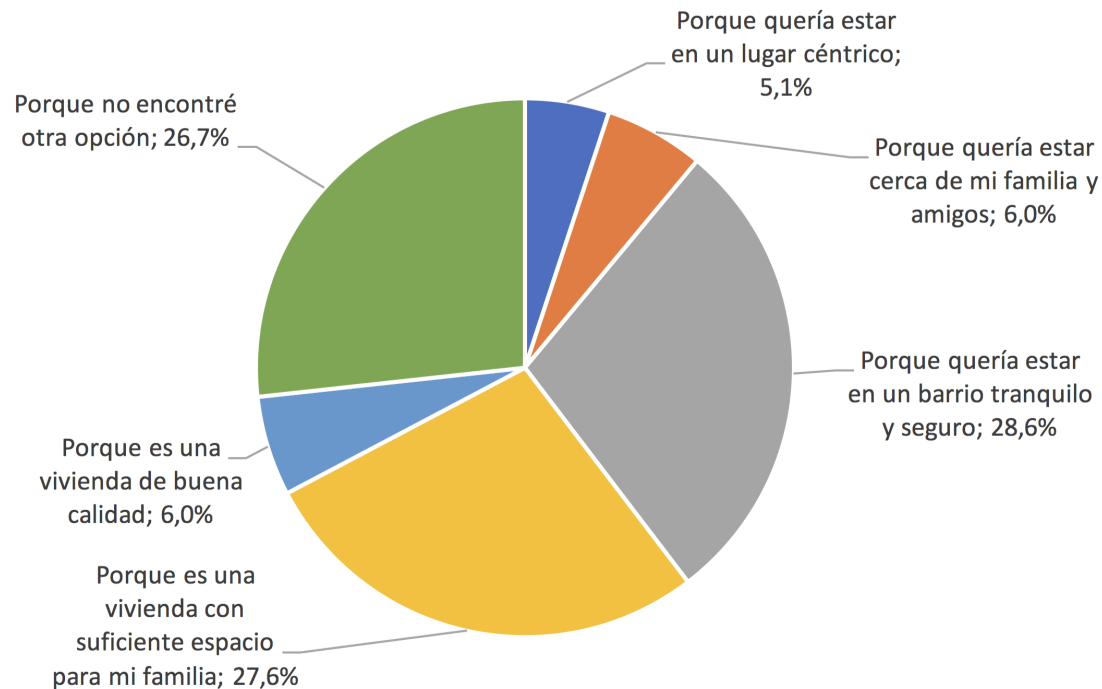


## • DORMITORIOS

Número de dormitorios







### Cómo se enteró del dato de la vivienda:

33,2% lo hace por medio del **dato de un conocido**,  
 22,6% que lo hace por medio avisos de internet,  
 16,1% que lo hace por medio de un **dato de un familiar**,  
 14,3% señala hacerlo de otra forma, sin especificar;  
 9,7% lo hace a través del MINVU,  
 2,8% **utiliza la municipalidad**  
 1,4% lo hace por medio de un corredor de propiedades.

- Presentación del problema de investigación, objetivos y metodología.
- Resultados de investigación: levantamiento de oferta y principales barreras.
- **Propuestas para la intermediación residencial.**
- Reflexiones finales.

## Foco

- La presente propuesta apunta específicamente en una dimensión del problema planteado: **la oferta atomizada de vivienda en arriendo existente**. Es decir, considerar el stock del sector privado de propietarios individuales, para la provisión de vivienda en arriendo con interés social.

## Definición Intermediación

- Definiremos la intermediación como un proceso en el cual uno o más agentes están encargados de **informar, vincular y comunicar partes interesadas para llegar a un acuerdo de participación en el programa** de arriendo. En este caso, se presenta como una articulación entre la oferta y la demanda susceptible de participar en el programa D.S. 52. Las formas de articulación tendrán diferentes niveles e implican diferentes tiempos necesarios para ejecutar la propuesta..

## 4 Ejes de intermediación de vivienda en arriendo con interés social

- **Eje 1. Entregar información:** incentivar la entrega de información a los oferentes para que, así como sucede con la demanda, estos cuenten con espacios para conocer y recibir apoyo; de esta manera el subsidio de arriendo se consideraría de forma integral, y por tanto los arrendadores tendrían un lugar donde puedan resolver posibles sus dudas, e inclusive podría servir de incentivo para la participación.
- **Eje 2. Disminuir las barreras sobre la oferta existente:** actualmente existen barreras que impiden que cierta oferta existente en el mercado de arriendo privado pueda participar en el D.S.52. Específicamente, la intermediación corresponde a incentivar a propietarios de vivienda a remediar problemas de habilitación y/o regularizar.
- **Eje 3. Conectar oferta y demanda:** este nivel de intermediación implica una acumulación y publicación de datos, por medio de algún tipo de plataforma online.
- **Eje 4. Gestionar vivienda:** se trata de una de las intermediaciones más críticas considerando el actual problema del subsidio de arriendo. Implica la búsqueda de oferta de vivienda disponible, su posible habilitación y apoyo en mecanismos de regularización. Se trata de un trabajo que se realiza a nivel local, considerando que la oferta no está disponible en portales o anuncios en internet.

## Corto plazo: entregar información

| Acción  | Propuesta   |
|---|---|
| <p>Promover la información para generar confianza en el propietario/arrendador sobre el programa D.S.52</p> | <p>a. Promover campañas de difusión del D.S.52, focalizadas al propietario/arrendador. La campaña podría responder la pregunta ¿Por qué es atractivo para un propietario/arrendador participar del programa D.S.52?</p>   |
|   | <p>b. Utilizar los actuales canales de atención tanto en municipios como en el SERVIU (especialmente en regiones), en el que ya se dan a conocer los requisitos de diferentes subsidios a la población, dirigidos también a propietarios/arrendatarios que pudieran ir a realizar consultas sobre el D.S. 52.</p> |
|   | <p>c. Coordinar trabajo de visibilización de oferta con juntas de vecinos y otros actores locales.</p>  |

## Mediano plazo: entrega de información

| Acción   | Propuesta   |
|--|---|
| Gestionar la obtención de documentos para agilizar la disponibilidad de la oferta y disminuir así la sensación de “un programa demasiado burocrático” por parte de los propietarios/arrendadores | a. Apoyar la obtención de los documentos necesarios para que la vivienda esté disponible para el arriendo en un tiempo similar al del mercado privado sin subsidio de arriendo. |
|  | b. Incorporar documentos a una base de datos de viviendas disponibles.  |
| Otorgar certezas a la hora de disponibilizar una vivienda para el arriendo por parte de un propietario/arrendador  | a. Entregar certezas al propietario/arrendador, especialmente, sobre el pago mensual del arriendo y el cuidado de la vivienda.  |

## Corto plazo: disminuir las barreras sobre la oferta existente

| Acción   | Propuesta   |
|--|---|
| Generar incentivos para el mejoramiento de la vivienda | a. Disponer de subsidios o beneficios complementarios que permitan la mejora de la vivienda a los propietarios/arrendadores participantes del programa. Por ejemplo: Tarjeta Banco de Materiales. |
|  | b. Priorizar a viviendas disponibles en subsidio de arriendo para otros beneficios para reparación y mejoramiento de la vivienda ( Ejemplo: D.S. 255 y D.S. 49)"                                  |

## Mediano plazo: disminuir barreras sobre al oferta existente

| Acción  | Propuesta  |
|---|--|
| <p>Promover la regularización de la recepción municipal de las viviendas en condiciones de participar en el programa D.S.52</p> | <p>a. Promover la regularización de la vivienda existente mediante una campaña especial de "Ley del mono" para viviendas que puedan ser incorporadas al programa de subsidio de arriendo.</p>  |
|   | <p>b. Promover la postulación al subsidio D.S. 255 (Programa de Protección Familiar) para mejorar habitabilidad de viviendas que lo requieran, obtener recepción municipal y ser incorporadas a la oferta del subsidio</p>   |
|   | <p>c. Hacer uso del Subsidio D.S. 49 para pequeños condominios, densificación predial y construcción en sitio propio (microrradicación), incluyendo el proceso de autoconstrucción asistida para formalizar vivienda destinada al arriendo y así ampliar oferta.</p> |
| <p>Promover la regularización de la segunda vivienda en sitio propio</p>  | <p>a. Reconocer los departamentos en arriendo en interiores (en condiciones habitables) utilizando el mismo ROL de la propiedad principal (D.S. 49)</p>  |



## Corto plazo: conectar oferta y demanda

| Acción   | Propuesta   |
|--|---|
| <p>Disponer en un solo lugar un stock de viviendas <i>ad hoc</i> para el programa D.S.52 en el mercado privado de arriendo</p> | <p>Se propone crear una base de datos de viviendas destinadas al arriendo, que hayan pasado previamente por una revisión y selección. De esta manera se puede contar con un stock visible y de fácil acceso de viviendas <i>ad hoc</i> disponibles para el programa D.S.52.</p> |

## Mediano plazo: conectar oferta y demanda

| Acción   | Propuesta  |
|--|--|
| Generar un sistema de información que integre la selección y supervisión de vivienda disponible para el D.S.52 | a. Integrar el sistema de selección y supervisión de cumplimiento de requisitos de las viviendas y disponer de la oferta para los interesados en postular al mismo tiempo. |

## Corto plazo: gestionar vivienda

| Acción  | Propuesta   |
|---|---|
| Organizar la oferta de arriendo dispersa, fragmentada y no conocida | Buscar, conocer y organizar vivienda disponible para este mercado. Este proceso puede ser liderado por los SERVIU y apoyado a través de la articulación con juntas de vecinos, Municipios y otras organizaciones locales. |

## Mediano plazo: gestionar vivienda

| Acción  | Propuesta  |
|---|--|
| Integrar dentro de las viviendas disponibles para el arriendo bajo el programa D.S. 52 a las viviendas compradas con Subsidio del Estado que tienen prohibición de ser destinadas al arriendo | <p>a. Diseñar un sistema de postulación por parte de propietarios de vivienda subsidiada, para permitir el permiso de arrendar sus viviendas en casos excepcionales, cuya oferta esté destinada al programa de arriendo.</p> <p>b. El Estado puede levantar prohibición de arrendar viviendas SERVIU en ciertas condiciones especiales (Ejemplo SERVIU Región de O`Higgins) ya sea en casos de emergencia o en condiciones especiales.</p> |
| Permitir el arriendo por vínculos de parentesco por consanguinidad o afinidad   | <p>a. Levantar prohibición de arrendar viviendas a parientes en ciertas condiciones especiales</p>   |

- Presentación del problema de investigación, objetivos y metodología.
- Resultados de investigación: levantamiento de oferta y principales barreras.
- Propuestas para la intermediación residencial.
- **Reflexiones finales.**

- Agentes de intermediación: municipios, SERVIU, MINVU, juntas de vecinos, etc.
- Considerar al arriendo con interés social más allá de un contrato entre privados.
- Incentivar la participación de arrendadores, entregar beneficios.
- Gestionar la transitoriedad.
- Considerar la escala y planificación urbana en la gestión de la vivienda.