

CAPÍTULO 5

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

FELIPE LINK

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (Cedeus) y Centro de Estudios de Conflicto y Cohesión Social (COES)

ADRIANA MARÍN

LabCidade, Universidad de São Paulo

LUIS FUENTES

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC y Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (Cedeus)

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

INVESTIGADORES¹

FELIPE LINK

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (Cedeus) y Centro de Estudios de Conflicto y Cohesión Social (COES)

ADRIANA MARÍN

LabCidade, Universidad de São Paulo

LUIS FUENTES

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC y Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (Cedeus)

Resumen²

En el contexto del aumento creciente de la vivienda en arriendo en Chile y ante la necesidad de diversificar la política habitacional para hacer frente a la crisis de vivienda y al déficit habitacional en nuestro país, la presente propuesta de política pública aborda la necesidad de intermediación residencial en el marco del programa de arriendo, sujeto al Decreto Supremo N° 52 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La hipótesis de este trabajo es que existe una oferta disponible de vivienda para el arriendo que se ajusta a los valores del D.S. 52, con una buena dispersión o cobertura territorial -al menos en la Región Metropolitana-, pero que es necesario sistematizar y coordinar, para así hacerla visible a la política y los eventuales arrendatarios. El problema, entonces, es que esta vivienda no está suficientemente conectada con la demanda o no existen los suficientes incentivos para que participe dentro de un mercado asociado a la política habitacional de manera coordinada y

1 Los autores agradecen especialmente a Juan Pablo Schuster, quien trabajó en el análisis normativo de la presente propuesta y contribuyó decisivamente a su versión final. También, agradecen a Andrea Urbina y Fernanda Gómez, quienes trabajaron en el levantamiento de información, así como a todos/as los/as participantes de las entrevistas y talleres, y al equipo del Centro de Políticas Públicas UC, por el apoyo y coordinación durante toda la ejecución de este proyecto. Finalmente, a los proyectos ANID/Fondap 15110020 y 15130009.

2 Esta propuesta fue presentada por sus autores en un seminario organizado por el Centro de Políticas Públicas UC, realizado el 3 de diciembre del año 2021, en el que participaron como panelistas Rocío Andrade, directora de la Secretaría Comunal de Planificación de la Municipalidad de Maipú; Fernando Jiménez, analista del Programa de Arriendo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; y Carolina Tohá, presidenta del directorio del Instituto Ciudad.

segura. A partir de lo anterior, se proponen lineamientos para una política de intermediación que permita mejorar la accesibilidad a la vivienda en arriendo con interés social.

En este contexto, definimos 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. Las formas de articulación tendrán diferentes niveles y actores que participan de la intermediación, los que serán presentados en detalle en este documento y constituyen la presente propuesta de política pública. Por lo tanto, el objetivo general del proyecto es 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.

1. Introducción y antecedentes del problema

El aumento creciente en el costo de la vivienda, una mayor dificultad para acceder a créditos hipotecarios -tanto por el alza de tasas de interés como por la disminución del plazo de otorgamiento-, mercados de trabajo más flexibles e inestables para generar ahorro, además de las consecuencias sociales del Covid-19, conducen a una conclusión bastante consensuada en el último tiempo en Chile: existe una dificultad creciente para acceder, tanto a la vivienda propia -incluyendo el mercado subsidiado- como a la vivienda en arriendo, que opera en un mercado desregulado, desprotegido y con precios al alza. En este escenario, el alcance de las actuales políticas de arriendo forma parte de un debate más amplio sobre la crisis de acceso a la vivienda en Chile y el mundo, que se observa principalmente en los grandes centros urbanos que concentran capital y empleo, y que afecta en especial a los hogares de bajos ingresos, personas jóvenes y arrendatarios de mercados de arriendo privado (OCDE, 2021). Luego, una política integral de arriendo con interés social aparece como una alternativa complementaria de acceso a la vivienda para un sector significativo de la población.

En nuestro país, este debate es complejo considerando que la política habitacional asociada a la vivienda en arriendo es reciente, por lo tanto, no existe un contexto institucional para asumir tal desafío. Además, en nuestro país predomina un ethos asociado a la vivienda en propiedad (Marín-Toro et al., 2017) que genera resistencias ideológicas, culturales y prácticas a eventuales normativas y políticas que consideren y promuevan este tipo de tenencia. A pesar de lo anterior, desde el año 2014 se ha ido consolidando el subsidio al arriendo en el marco del Decreto Supremo N° 52 (en adelante D.S. 52) en la política habitacional chilena. Este programa ha sido objeto de diversas evaluaciones a lo largo de su corto período de funcionamiento (Razmilic, 2015; Díaz, 2015; Link et al., 2019a; Dipres, 2019), generando interés principal-

mente por parte de la academia y las políticas públicas. A pesar de las dificultades para su aplicación, los diversos trabajos coinciden en la importancia de insistir en la búsqueda de alternativas que promuevan una tenencia en arriendo con interés social, seguro y asequible (Link et al., 2019a; Bresciani et al., 2021), dado el crecimiento significativo del déficit habitacional y del arriendo en los últimos años en todas las grandes ciudades del país.

El crecimiento del arriendo se puede observar de forma más clara en algunas regiones del norte como Tarapacá o Antofagasta, donde la tenencia en arriendo alcanza un 32% y un 28%, respectivamente; además de la Región Metropolitana, también con un 28% en la medición del año 2017 de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional, CASEN (Link et al., 2019a). Si bien, la discusión sobre tenencia en arriendo y su inclusión como alternativa en la política habitacional ha girado principalmente en torno a la generación de oferta nueva, a partir de diferentes iniciativas, desde la conocida inmobiliaria popular hasta programas de rehabilitación, integración social, entre otros, esta propuesta pretende aportar desde la idea de intermediación entre oferta potencial y demanda existente. Entonces, la intermediación para la accesibilidad a vivienda en arriendo con interés social apunta específicamente a una dimensión del problema planteado: la oferta atomizada de vivienda en arriendo. Es decir, considerar el stock del sector privado de propietarios individuales para la provisión de vivienda en el marco de un programa de arriendo con interés social. En este escenario, se considera el levantamiento y análisis de la oferta existente porque, entre los factores que afectan la tasa de activación del D.S. 52, según Dipres (2019) se encuentran los siguientes:

- 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. Ante este diagnóstico planteamos que no necesariamente hay escasez de oferta de vivienda, sino más bien una oferta oculta o informal que es necesario visibilizar.
- Poco interés por parte de los arrendadores de participar en este programa. Ante este diagnóstico, planteamos que el interés depende del conocimiento y eventuales ventajas de participación en el programa, donde eventuales mecanismos de intermediación pueden aportar a incrementar la oferta.
- Baja confianza por parte del arrendador respecto de la certeza del pago, ante lo cual se plantea también la intermediación como forma de reducción de incertidumbre.

Este mercado, a diferencia de países con una trayectoria en políticas vinculadas al arriendo, ha funcionado con bastante autonomía y desregulación en el país, constituyendo un mercado privado, fragmentado, disperso e incluso desconocido, que se ha desarrollado tanto de manera formal como

informal. Se trata en general, de proveedores en pequeña escala. “En Chile, [...] el 80% de los propietarios arrendadores solo posee una propiedad y un 10% adicional posee dos” (Sabatini, Brain y Mora, 2012), donde el objetivo de operación de estos propietarios-arrendadores a pequeña escala se vincula más al deseo de suplementar ingresos y obtener un mecanismo de pensión que a la búsqueda del mejor retorno de inversión (Pablo Trivelli y Cía., 2016). Este universo constituye una oferta potencial atomizada y dispersa que es necesario articular, regular y consolidar para su efectiva inclusión en la política habitacional. Además, es necesario considerar que no se trata, para estos efectos, de los grandes propietarios o de la suma de pequeños inversionistas que disponen de unidades en arriendo en el mercado y que han constituido lo que algunos autores denominan proceso de “inversionistificación” del mercado inmobiliario (Vergara-Perucich y Aguirre, 2019). Al contrario, se trata de relevar una diversidad de propiedades posibles de constituir oferta en un programa particular, localizadas de manera dispersa en el territorio para que pueda servir a los diferentes tipos de demanda por arriendo existente, más allá de las viviendas centrales de superficies pequeñas y orientadas a un perfil unidimensional. Sin embargo, esta vivienda presenta deficiencias que muchas veces la hacen inadecuada para la política habitacional, dados los requisitos que ella misma se impone. En particular, sobre la oferta de la vivienda en arriendo, en el D.S. 52 se señalan algunos requisitos específicos, tanto para la vivienda (Artículo 10°) como para los arrendadores (Artículo 37), que dificultan la incorporación de viviendas en el programa. Así, en el Artículo 10°, sobre la vivienda en arriendo, se señalan como requisitos:

- a. Contar con un número de Rol de Avalúo otorgado por el Servicio de Impuestos Internos, y su destino principal debe ser habitacional.
- b. Contar con recepción municipal, lo que deberá ser acreditado por medio del certificado correspondiente emitido por la Dirección de Obras Municipales.
- c. Contar como mínimo con tres recintos, esto es, zona estar-comedor-cocina, baño y dormitorio.
- d. Contar con el número suficiente de dormitorios de manera de evitar hacinamiento.
- e. No ser aquella que habitaba, en calidad de allegado, el núcleo familiar beneficiado o el beneficiario en su caso, por el presente subsidio.
- f. No estar ubicadas en determinadas áreas geográficas o conjuntos habitacionales donde se encuentre suspendida transitoria o indefinidamente la aplicación de subsidio.
- g. No estar afectas a prohibición de arrendar, salvo que cuenten con la autorización respectiva, y no estar embargadas.

Y en el Artículo 37, sobre los arrendadores:

- a. Ser dueños de la vivienda que se arrendará, lo que se acreditará mediante certificado de dominio vigente.
- b. No encontrarse beneficiado ni integrar un núcleo familiar beneficiado con subsidio de este programa que se encuentre vigente, lo que se verificará por medio del sistema informático que provea el MINVU.
- c. No tener vínculos de parentesco por consanguinidad o afinidad, en línea recta hasta el segundo grado inclusive y en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive con el arrendatario, ni con ninguno de los miembros del núcleo familiar beneficiado. Esta condición se revisará directamente en el Servicio de Registro Civil e Identificación. Además, se requerirá que el titular del beneficio presente una declaración jurada que indique que no existen estos vínculos.

Por lo tanto, la hipótesis de este trabajo es que existe una oferta disponible de vivienda para el arriendo que se ajusta a los valores del D.S. 52, con una buena dispersión o cobertura territorial, al menos en la región Metropolitana, pero que es necesario sistematizar y coordinar para hacerla visible a la política y a los eventuales arrendatarios. El problema, entonces, es que esta vivienda no está suficientemente conectada con la demanda y/o no tiene los bastantes incentivos para participar dentro de un mercado asociado a la política habitacional de manera coordinada y segura. A partir de lo anterior, se proponen lineamientos para una política de intermediación que permita mejorar la accesibilidad a la vivienda en arriendo con interés social.

En este contexto, 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 y actores que participan de la intermediación, los que serán presentados en detalle en este documento y constituyen la presente propuesta de política pública.

2. Objetivos y estrategia metodológica

El objetivo general del proyecto es 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. Para esto, se diseñaron los siguientes objetivos específicos de la propuesta:

- Caracterizar y localizar la oferta de vivienda existente en arriendo con perfil subsidiable del área metropolitana de Santiago.

- Conocer los principales problemas en relación con la disponibilidad de oferta de vivienda en arriendo en tres comunas representativas.
- 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 socioterritorial del área metropolitana de Santiago (AMS) para la selección de tres 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 decidió continuar con el análisis empírico de la oferta en La Cisterna, El Bosque y Renca.

La selección de estas comunas responde a diferentes criterios de representatividad del arriendo en el área metropolitana de Santiago, en función del perfil de arrendatario beneficiario del programa. Específicamente, se consideraron tres criterios:

- Localización: las comunas seleccionadas permiten tener una representación en función de la centralidad y dispersión en el área metropolitana de Santiago, considerando a Renca como una comuna localizada en un primer anillo pericentral; La Cisterna, localizada en un segundo anillo de centralidad; y El Bosque, en una localización más periférica.
- Tamaño: las comunas seleccionadas tienen una relativa homogeneidad en cuanto a superficie comunal y tamaño de población. Según datos del Sistema Integrado de Información Territorial (SIIT), Renca tiene 160.847 habitantes y 24 km²; La Cisterna tiene 100.434 habitantes y 10 km²; El Bosque tiene 172.000 habitantes y 14,2 km².
- Homogeneidad: las comunas comparten cierta homogeneidad en el nivel socioeconómico, tipo de oferta y perfil de arrendatarios (Link et al., 2019b).

La segunda etapa del proyecto consistió en un levantamiento de viviendas en arriendo en las comunas seleccionadas, a partir de fuentes primarias y locales, más allá del levantamiento general realizado a través de portales inmobiliarios.

Finalmente, 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.

Paralelamente a estas tres etapas, el proyecto contempló la sistematización de documentos y políticas oficiales respecto de las condiciones de arrendamiento exigidas en el actual sistema nacional, así como la revisión de experiencias internacionales contenidas en informes previos sobre este tema y el análisis de datos secundarios de encuesta a beneficiarios del programa de arriendo, contenidos en Link et al. (2021).

3. Caracterización del mercado de arriendo con interés social en el AMS

3.1. Antecedentes sobre el perfil de los arrendatarios en el AMS

Con el objetivo de caracterizar el fenómeno del arriendo en el AMS, Link et al. (2019b) analizaron los datos de la encuesta Casen 2015 para identificar las principales tipologías de arrendatarios que existen en la ciudad. Esta tipología permite caracterizar la demanda y argumentar nuestra hipótesis en relación con la existencia de oferta disponible con buena dispersión o cobertura territorial con un interés social, que beneficie a las personas y hogares más vulnerables, por ejemplo, respecto de la composición del hogar o de la relación del gasto destinado a vivienda e ingresos. Según los autores, si bien un porcentaje importante de los arrendatarios corresponde efectivamente a las tipologías de profesionales (26%) e inmigrantes (9%), que conforman los perfiles más abordados por otras investigaciones que han estudiado a los arrendatarios a propósito de temáticas sobre centralidad y renovación urbana (Contreras, 2012; Contreras et al., 2015; Torres e Hidalgo, 2009), la mayoría de los arrendatarios del AMS tienen otras características. El grupo más numeroso corresponde al de arrendatarios de sectores medios (29%), mientras que la tipología de arrendatarios en situación de pobreza con menores de edad en el hogar equivale a casi un cuarto (24%) del total. Por su parte, los arrendatarios adultos mayores corresponden al 11%. Es decir, existe una diversidad importante entre los arrendatarios presentes en el AMS, lo que sugiere también un comportamiento diferenciado según sus niveles de vulnerabilidad residencial y acceso a la vivienda.

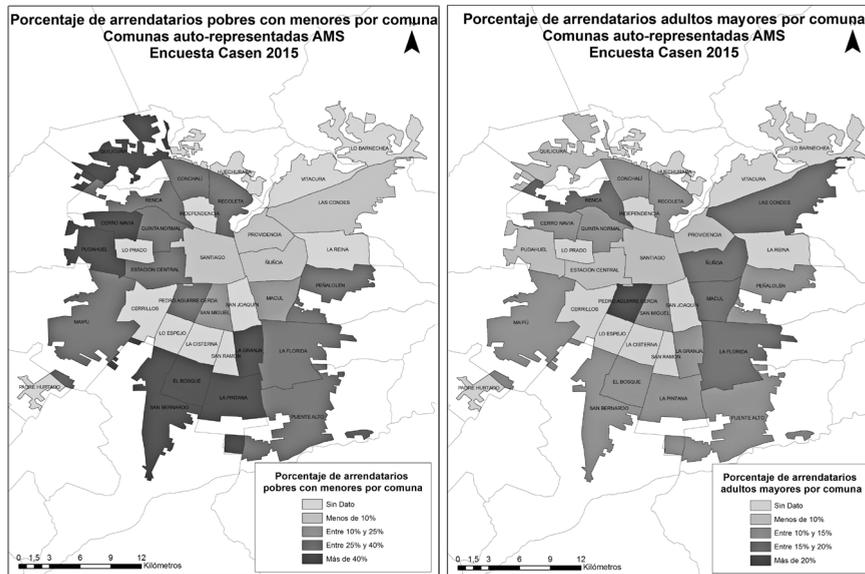
Con el objetivo de analizar la distribución geográfica de los distintos tipos de arrendatarios en el AMS, los autores analizan los resultados correspondientes a las 23 comunas del AMS tradicional, que cuentan con representatividad comunal en la muestra de la encuesta Casen 2015 con la siguiente distribución.

TABLA 1. **Distribución de arrendatarios por tipología**

	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 topología	3.124	0%	1%
Total arrendatarios	501.744	26%	100%
Propietario	1.153.236	60%	
Otra situación de tenencia	282.741	15%	
Total	1.937.721	100%	

Fuente: elaboración propia basada en Link et al. (2019b).

FIGURA 1. **Distribución de tipologías de arrendatarios en pobreza con menores y adultos mayores**



Fuente: elaboración propia basada en Link et al. (2019b).

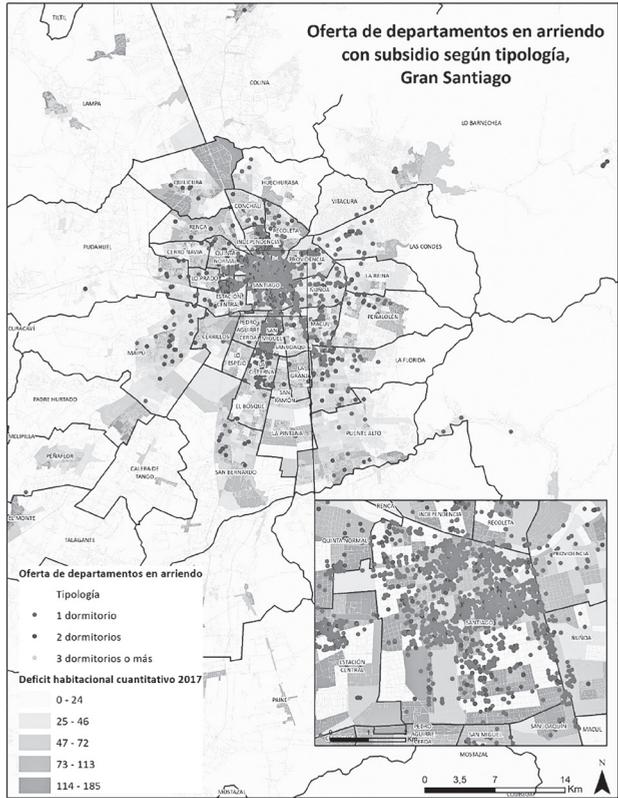
Es decir, se trata de una demanda potencial de vivienda en arriendo que complejiza la idea de un arrendatario único, joven, sin hijos y que opta por la centralidad. Al contrario, se observa el predominio de hogares territorialmente dispersos, con fuerte concentración en la zona sur y norponiente del AMS, con características socioeconómicas y demográficas que hacen necesaria una mirada integral de la vivienda en arriendo en nuestras ciudades (Link et al., 2019b).

3.2. Características de la oferta de vivienda en arriendo en el mercado inmobiliario del AMS

Considerando la distribución desigual por perfiles de arrendatarios, identificada en Link et al. (2019b), se realizó un análisis de la oferta de vivienda disponible para arriendo en portales de internet, con el objetivo de conocer la oferta en este mercado a precios de subsidio y contrastarla con la complejidad de la demanda. Para obtener la información sobre esta oferta de arriendo, se realizó un proceso de descarga automatizada de datos de avisos de arriendo publicados en portales de internet, específicamente en Portalinmobiliario, TocToc y Yapó, entre los años 2018 y 2020 para el AMS, diferenciando entre los avisos de departamentos y casas. A partir de esta descarga, se generaron dos productos. En primer lugar, una base de datos con la información de los avisos de arriendo³, incluyendo las siguientes variables: fecha de publicación, región, comuna, dirección, cantidad de dormitorios, cantidad de baños, superficie y precio. En segundo lugar, a partir de las coordenadas asociadas a cada aviso, se realizó un proceso de geolocalización de las direcciones, generándose de esta forma un mapa de puntos de localización de la oferta, lo que se observa en la siguiente figura para la tipología de departamentos.

3 (1) Departamentos en el Gran Santiago y (2) Casas en el Gran Santiago.

FIGURA 2. **Distribución de la oferta de departamentos a precio de subsidio en el AMS**



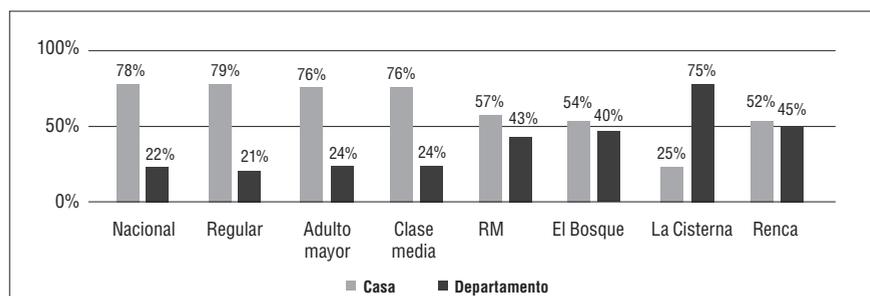
Fuente: elaboración propia.

Para ambos casos, el análisis se enfocó especialmente en la oferta de arriendo que se encuentra dentro de los rangos establecidos por el subsidio de arriendo D.S. 52 (11 UF antes de los nuevos rangos considerados por la contingencia sanitaria vinculada al Covid-19). Respecto a la oferta de arriendo en el área metropolitana de Santiago, el 12% de los avisos de arriendo de departamentos son elegibles para el subsidio, mientras que las casas disponibles para arrendar están casi fuera del alcance del programa. El tamaño promedio de los departamentos en arriendo es de 81 m², mientras que en aquellos que tienen un precio subsidiable, la superficie promedio baja a 33,8 m². Es decir, el mercado inmobiliario presente en los portales centraliza la oferta y discrimina su disponibilidad fuertemente por tamaño de la vivienda. En este escenario, la pertinencia para el programa de arriendo con interés social es baja, ya que lograría satisfacer una demanda muy acotada en función de los perfiles de arrendatarios.

3.3. Características de la oferta de viviendas en el marco del subsidio D.S. 52

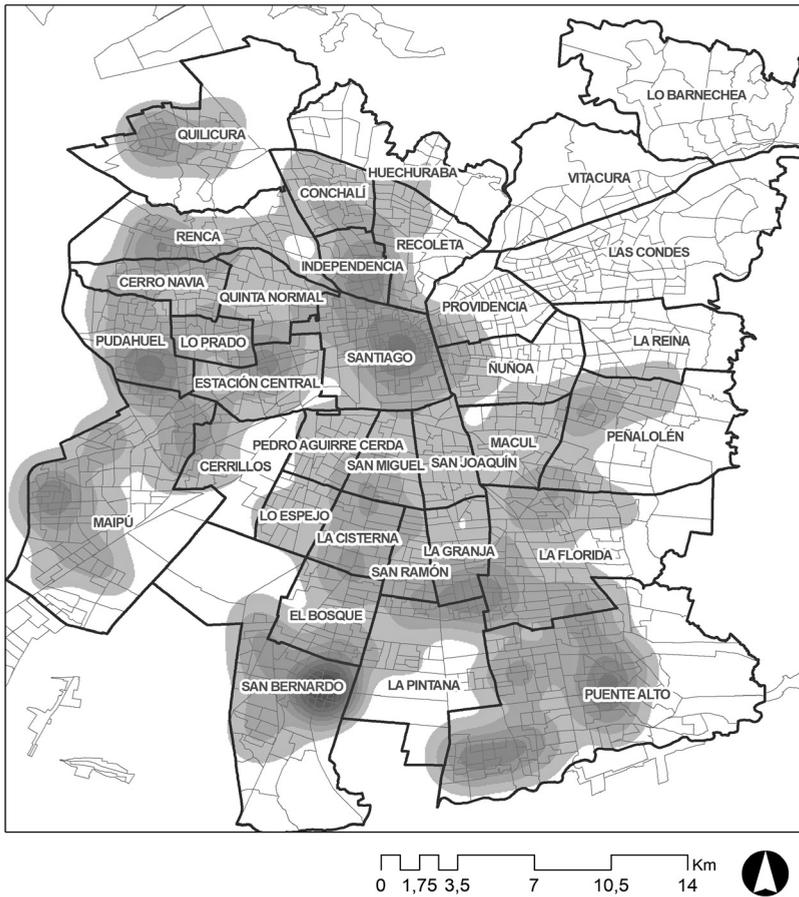
Por otra parte, respecto de las viviendas y contratos activados en el marco del D.S. 52, tanto a nivel nacional, de la RM y de las tres comunas del estudio se puede observar que del total nacional de contratos activados (36.977), solo un 12,8% (4.749) corresponde a la RM, siendo la región con la menor tasa de activación del país (25%). En la comuna de El Bosque se registran 111 subsidios activados (2,3% de la RM); en La Cisterna, 104 (2,2% de la RM), y en Renca, 129 (2,7% de la RM). A nivel nacional, la gran mayoría de los subsidios se activan en casas. En el caso de la RM, la proporción tiende a ser más equilibrada por tipología con los departamentos, e incluso en algunas comunas con procesos de densificación intensiva, como La Cisterna, los departamentos superan a las casas. En el AMS las viviendas están distribuidas en la mayor parte de las comunas, a excepción del sector oriente (ver figura 4). Por último, en relación con los precios, se observa una tendencia al alza que impacta principalmente en el copago a cargo de los beneficiarios (ver figuras 5 y 6).

FIGURA 3. Distribución de contratos activados por tipo de vivienda



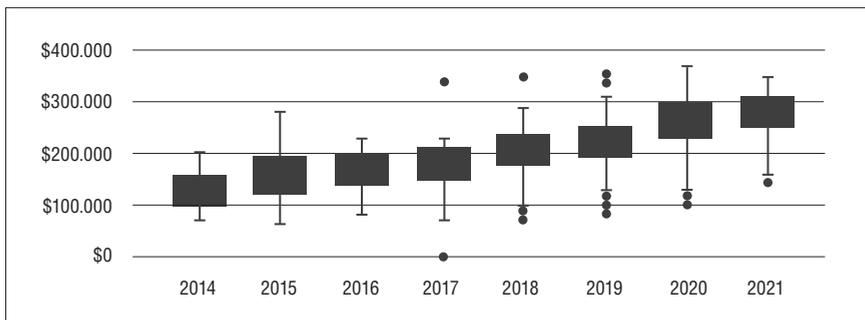
Fuente: elaboración propia.

FIGURA 4. **Distribución de viviendas con contrato activado en el AMS**



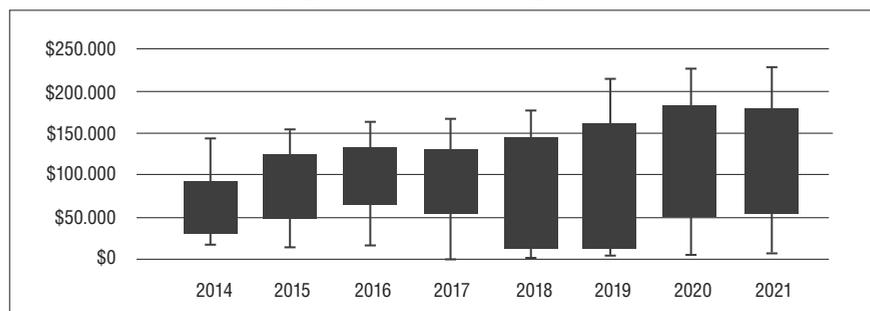
Fuente: elaboración propia.

FIGURA 5. **Evolución de precios de vivienda en arriendo participante del programa**



Fuente: elaboración propia.

FIGURA 6. **Evolución del copago en subsidios entregados**



Fuente: elaboración propia.

Además, tomando en cuenta la forma en que los beneficiarios acceden a la vivienda subsidiada en arriendo, según los datos publicados en Link et al. (2021) vemos que la gran mayoría lo hace a través de redes personales. Es decir, sin canales institucionalizados o formales de apoyo a la búsqueda y acceso a la vivienda. En este sentido, un 33,2% lo hace por medio del dato de un conocido, un 22,6% por medio avisos de internet, un 16,1% por medio de un dato de un familiar; un 9,7% lo hace mediante el MINVU, un 2,8% recurre a la municipalidad y un 1,4% busca un corredor de propiedades. El 14,3% restante utiliza otros medios no especificados. Además, vemos que un 43,3% de los beneficiarios era arrendatario en la misma vivienda en la que aplicó el subsidio, mientras, un 26,7% declara que activó el subsidio en la vivienda porque “no encontró otra opción”. Es decir, la forma en la que opera el acceso está poco sistematizada y no permite, en su estado actual, mejorar la información disponible y la toma de decisiones por parte de los beneficiarios.

3.4. Oferta local de vivienda en arriendo en las comunas de Renca, La Cisterna y El Bosque

Por último, con el objetivo de caracterizar la oferta de carácter local en las tres comunas seleccionadas, más allá de la oferta detectada en los portales del mercado inmobiliario tradicional, se realizó un levantamiento y análisis de la oferta de 200 publicaciones de arriendo en portales web, principalmente Yapó y Marketplace de Facebook en las comunas del estudio, catastrados entre julio y septiembre del año 2021. Esta muestra corresponde al total de publicaciones detectadas en el período y se hizo con el objetivo de conocer la oferta disponible a través de estos canales. A partir de este levantamiento se analizaron las características de formalidad e informalidad en los arriendos disponibles, así como algunos criterios en cuanto a requisitos solicitados, carácter del anunciante, perfil del arrendatario, atributos del barrio y del inmueble, entre otros.

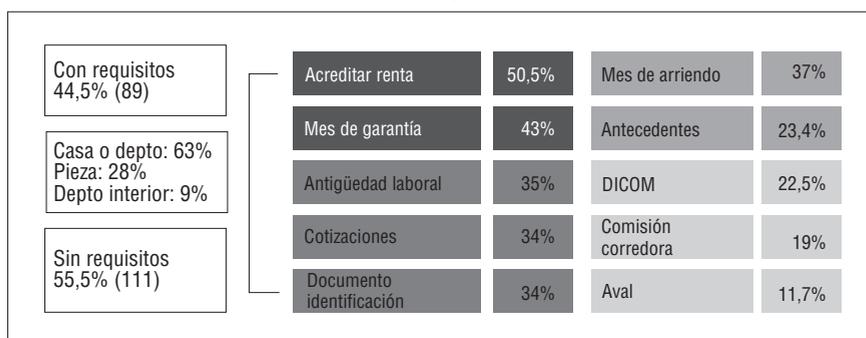
De los 200 casos registrados se encontraron 63 casos en la comuna de Renca, 44 casos en la comuna de El Bosque y 93 casos en La Cisterna. Además, se pueden dividir en las siguientes tipologías: casas (4,5%), departamentos (44,5%), piezas (41,5%) y departamentos interiores (9,5%). Estos últimos se caracterizan por tener un acceso independiente en el interior de un predio donde ya existe una edificación previa y viven los propietarios.

Un 72,5% de los anuncios registrados se realizan por personas particulares que ofrecen el arriendo de sus propiedades, sobre todo en el caso de las piezas y departamentos interiores. Esta oferta mantiene ciertas exigencias al tipo de arrendatario: personas solas, mujeres solas, hombres solos o parejas. Estos requerimientos se observan en más de un tercio de los anuncios registrados, en los cuales predomina la búsqueda de un perfil de arrendador específico (persona sola), principalmente para la tipología de pieza.

Por otro lado, las exigencias y requisitos contractuales para postular y obtener el arriendo son variadas para cada tipología. Entre las exigencias contractuales más comunes se encuentran: acreditar renta, antigüedad laboral, cotizaciones previsionales, certificado de antecedentes, aval, certificado de DICOM, documentación del pago, entre otros. Con respecto a la exigencia de pagos, se encuentran principalmente dos: mes de garantía y mes de arriendo adelantado.

La Figura 7 sintetiza el tipo de requerimiento para el arriendo por tipología. Como se puede observar, las casas y departamentos tienen mayores requisitos, mientras que la vivienda informal -en este caso, el arriendo de piezas o departamento interiores- flexibiliza las exigencias de arrendamiento.

FIGURA 7. **Requisitos de arriendo por tipología de vivienda**



Fuente: elaboración propia basada en levantamiento comunal.

En relación con los precios de arriendo, la siguiente tabla muestra el promedio por comuna y por tipología. En general, en La Cisterna se observa que los departamentos y casas tienen valores más elevados que El Bosque y Renca. Sin embargo, en tipología de piezas las tres comunas presentan promedios similares.

TABLA 2. Precios promedio por tipología

Tipología	La Cisterna	El Bosque	Renca
Casa	\$ 500.000	\$ 418.750	\$ 475.000
Departamentos	\$ 351.667	\$ 313.000	\$ 314.167
Piezas	\$ 148.276	\$ 152.667	\$ 144.615
Deptos. interiores	\$ 261.800	\$ 210.000	\$ 240.000

Fuente: elaboración propia.

Respecto del arriendo informal, es decir, de piezas y departamentos interiores, vemos que, de los 200 casos catastrados, 102 corresponden a esta tipología (51%). De las publicaciones de piezas, un 20% menciona que están amobladas, a diferencia de los departamentos interiores. En tanto, el 46% de las piezas incluye en el arriendo los gastos de agua y electricidad, mientras que en el caso de los departamentos interiores solo el 32%. Entre los 102 casos de arriendo con mayor grado de informalidad, la mayor cantidad corresponde al arriendo de piezas (81%), en la cual, a su vez, un 10% de las publicaciones oferta más de una habitación. En tanto, un 19% de los casos corresponde a departamentos interiores, donde un 11% de los casos incluye en la publicación más de un departamento interior. En el arriendo de piezas los precios varían entre los \$50.000 y \$210.000, con un valor promedio de \$148.716. Para los departamentos interiores los arriendos fluctúan entre los \$150.000 y \$300.000, con un promedio de arriendo de \$237.842. La diferencia entre los valores se debe principalmente a la privacidad de la cocina y del baño de los departamentos interiores.

Por otro lado, con respecto a la solicitud de requisitos, el 70% de las publicaciones de piezas no los pide, mientras que en el caso de los departamentos interiores la cifra es del 58%. Un punto relevante de las publicaciones de piezas y departamentos interiores que refleja un mayor grado de informalidad tiene que ver con las características del arrendador. En el caso de las publicaciones de piezas, un 90% de las publicaciones se realiza por medio del dueño del inmueble, mientras que en los departamentos interiores, un 79% de las publicaciones las gestionan personas particulares y un 11% las corredoras de propiedades. Por último, en relación con el perfil del arrendatario, la oferta

informal especifica un tipo de arrendatario. De los 102 casos levantados y catalogados como informales, en 54 publicaciones se menciona como exigencia que sea una persona sola, mujer sola, hombre solo o pareja. Se destaca que la mayor cantidad de menciones en este sentido aparece en las publicaciones de piezas, y entre el perfil más solicitado resalta el de mujer sola, condición que se requiere en el 24% de las publicaciones de arriendo de piezas. Este tipo de requisitos específicos puede estar relacionado con condiciones abusivas o excesivo control por parte de los arrendadores, lo que incluye discriminación y arbitrariedad en el arriendo informal.

En síntesis, se observa que la oferta de arriendo local en las tres comunas seleccionadas se concentra en gran medida en la vivienda informal, es decir, de piezas y departamentos interiores, que no constituyen objeto de subsidio en los actuales requisitos del programa. Por otra parte, la oferta de casas y departamentos solicita una serie de requerimientos que dificultan el acceso al arriendo por parte del perfil de arrendatario predominante en estas comunas y eventualmente sujeto de subsidio. Por lo tanto, se trata de un mercado que requiere mayor regulación, control y circulación de información, con el objeto de transparentar procesos y conectar efectivamente la oferta disponible con la demanda potencial para así constituir un arriendo seguro.

3.5. Principales barreras en el acceso a la oferta de vivienda disponible

En relación con las barreras para el acceso a la oferta de arriendo, a continuación, se presentan los resultados de entrevistas a informantes clave en el funcionamiento del subsidio, tanto en su ejecución, como en la entrega de información directa al beneficiario. En particular, los objetivos de las entrevistas fueron: i) conocer barreras de acceso a la oferta existente; ii) indagar en posibles incentivos para la participación de la oferta utilizando programas y normativas ya existentes y/o nuevos, y iii) definir los alcances de la intermediación desde la institucionalidad.

Se realizaron seis entrevistas en formato en línea, en las que participaron diez personas en total: representantes del MINVU, Serviú (O'Higgins y el Maule) y de las municipalidades de La Cisterna, Renca y El Bosque⁴.

Las principales barreras en el acceso a la oferta de vivienda disponible tienen que ver con la poca disposición de arrendadores (Link et al., 2021). Los consultados lo atribuyen, por una parte, a los mitos y desinformación acerca del programa, y por otra parte, a los requisitos y “exceso de papeles” que este exige. Según los propios postulantes, citados en Link et al. (2021), los problemas tienen que ver con desconfianza, falta de información y exceso de buro-

⁴ Los Serviú de las regiones seleccionadas fueron destacados por presentar tasas de aplicación del subsidio por sobre la media nacional y porque ambos casos poseen iniciativas de intermediación novedosas que apuntan a incentivar la participación de los oferentes en el programa de arriendo.

cracia. Sobre las dificultades mencionadas por los entrevistados informantes clave en este trabajo, es recurrente el incumplimiento por parte del arrendador y/o la vivienda de los requisitos solicitados por el programa y en algunos casos, que el arrendador estuviese dispuesto a regularizar la documentación solicitada. En cuanto a la vivienda, se mencionaron problemas relativos a la recepción municipal, viviendas compradas con subsidio de vivienda en propiedad, orden de embargo y espacios de la vivienda, entre otros.

Por otro lado, respecto de los arrendadores, se mencionó el arriendo a parientes de la familia extendida, lo que no es permitido por el programa, así como la importancia de informar a los interesados, sumado al desconocimiento que este grupo presenta sobre el subsidio específico. Además, se señala la dificultad para encontrar viviendas disponibles, el desconocimiento de los procedimientos para arrendar, así como mucha desconfianza en el sistema de pagos y plazos por parte del Estado. Ante este tipo de barreras han surgido iniciativas interesantes como, por ejemplo, la creación de bases de datos consolidadas, además de la información y creación de diferentes incentivos burocráticos orientados a entregar certezas al arrendador y arrendatario⁵. Esta última ha sido una de las formas de subsanar los mitos sobre la participación en el subsidio de arriendo.

Otra de las iniciativas que apuntan a dejar disponible la oferta es la creación de bancos de datos de vivienda que son alimentados por los propios oferentes a través de formularios disponibles online⁶, y también en portales inmobiliarios. Por último, otro problema identificado en la oferta de la vivienda es la informalidad y falta de regularización de la oferta existente, e incluso, la falta de conocimiento y catastro de esta oferta. Ante este problema, se identifica la precariedad de los inmuebles, así como la construcción en sitio propio o densificación predial, pero que es necesario formalizar.

4. Propuesta de intermediación para vivienda en arriendo

4.1. Principios y ejes de intermediación

La presente propuesta de intermediación para la accesibilidad a vivienda en arriendo apunta específicamente a 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.

Tal como se señaló en la definición del problema abordado, entendemos la intermediación como un proceso en el cual uno o más agentes están en-

5 Ver video completo: <https://www.youtube.com/watch?v=6fuVnhEgF-c>

6 Para el caso del Serviu Maule ver: <https://serviumaule.minvu.gob.cl/vitrina-de-viviendas-disponibles-para-arriendo-en-la-region-del-maule/>

cargados 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 -profundidad- e implican diferentes tiempos -entendido como el tiempo necesario para ejecutar la propuesta: corto o mediano plazo- y actores que participan de la intermediación. En este sentido, se proponen cinco principios que conducen la propuesta:

1. **Reconocer la función social del mercado de arriendo privado** (De Decker, 2009). Esto quiere decir que, si bien se reconoce la relación individual, que involucra a un propietario y un arrendatario a través de un contrato de arriendo de una vivienda; al mismo tiempo, al considerar este tipo de tenencia como una alternativa habitacional e incluirla dentro de un programa de política pública, se le otorga una importancia a nivel social y urbano que va más allá de una relación entre privados y que puede ser objeto de una mayor regulación y planificación.
2. **Asegurar oferta de arriendo protegido.** Como señalan Link et al. (2019a), uno de los problemas que existe en el mercado privado de arriendo con escasez de normativas y regulación es la falta de seguridad de la tenencia que esta alternativa entrega a sus moradores, por lo que generar mecanismos para mantener oferta asequible es relevante, especialmente para grupos de arrendatarios más vulnerables.
3. **Reconocer la diversidad interna y la dispersión territorial de los arrendatarios.** Un programa de arriendo debe considerar la diversidad y complejidad de sus potenciales beneficiarios, especialmente la importancia en la demanda de las familias en situación de pobreza con hijos que arriendan una vivienda. Se trata de grupos que necesitan mantenerse cercanos a sus redes de apoyo, que no están necesariamente vinculadas a la centralidad y que necesitan también contar con superficies de vivienda que permitan la crianza.
4. **Focalizar una dimensión en el mercado de arriendo existente perteneciente a proveedores de pequeña escala.** Conforme a los antecedentes teóricos y los proporcionados por anteriores evaluaciones al programa D.S. 52, la mayoría de los convenios de arriendo se dan entre conocidos, familiares y/o amigos. Se trata de vínculos que tienden a ser estrechos y no tan distantes en términos de jerarquía social, de allí la necesidad de apoyar el fortalecimiento de este tipo de oferta vinculada a las comunidades.
5. **Cambiar la lógica del subsidio a la demanda a una lógica que incluya oferta y demanda.** En términos prácticos, el subsidio ya beneficia tanto al arrendatario como al propietario/arrendador, es decir, es un subsidio que aporta tanto a la oferta como a la demanda. El cambio en esta lógica permitiría que el D.S. 52 sea publicitado y difundido en estos términos,

quebrando algunas barreras de escepticismo que actualmente poseen los propietarios/arrendadores.

En base a los cinco principios definidos y el diagnóstico realizado, se identificaron cuatro ejes de intermediación de vivienda en arriendo con interés social:

1. **Entregar información:** se recomienda 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, incentivando su participación.
2. **Disminuir las barreras sobre la oferta existente:** se refiere a la necesidad de habilitar la vivienda y regularizar unidades habitacionales. La intermediación corresponde a incentivar y facilitar, bajo diferentes modalidades, a propietarios de vivienda a remediar problemas de habilitación y/o regularizar la vivienda con el objetivo de incorporarse al programa.
3. **Conectar oferta y demanda:** este nivel de intermediación implica una acumulación y publicación de datos por medio de algún tipo de soporte tecnológico.
4. **Gestionar vivienda:** 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 es fragmentada, dispersa, desconocida, por lo que necesita de un amplio trabajo de gestión en terreno.

4.2. Escenarios de intermediación

Para identificar los escenarios de intermediación, estos se han organizado en acciones derivadas de algún problema detectado en el diagnóstico. A esta acción se agrega una propuesta y una posible modificación normativa, con el objetivo de entregar criterios de factibilidad a cada una de las iniciativas. Se han dividido las propuestas que se podrían cumplir en un corto y en un mediano plazo.

4.2.1. Corto plazo:

Corto plazo		
Eje 1. Entregar información		
Acción	Propuesta	Posible modificación normativa
Promover la información para generar confianza en el propietario/arrendador sobre el programa D.S. 52.	a. Promover campañas de difusión del D.S. 52 focalizadas en el propietario/arrendador. La campaña podría responder a la pregunta: ¿Por qué es atractivo para un propietario/arrendador participar del programa D.S. 52?	Párrafo 3º "De los llamados". Artículo 11.- De los llamados a postulación. Agregar al final del segundo inciso, incorporando especialmente campañas de difusión para los arrendadores de los beneficiarios de participar en el programa, teniendo en consideración los tipos de llamados mencionados en los artículos 12, 13 y 14.
	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.	
	c. Coordinar el trabajo de visibilización de oferta con juntas de vecinos y otros actores locales.	
Eje 2. Disminuir las barreras sobre la oferta existente		
Acción	Propuesta	Posible modificación normativa
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.	El artículo 22 del D.S. 52 establece excepciones de algunos impedimentos para postular, mencionando en la letra h) los beneficiarios de otros subsidios de mejoramiento. En esa línea, el artículo 9º y el Título V del D.S. 52, art. 52 y 53, podrían incorporar la Tarjeta de Materiales y la priorización para la obtención de otros subsidios.
	b. Priorizar las viviendas disponibles en subsidio de arriendo para otros beneficios para reparación y mejoramiento de la vivienda (por ejemplo: D.S. 255 y D.S. 49).	

Eje 3. Conectar oferta y demanda		
Acción	Propuesta	Posible modificación normativa
Disponer en un solo lugar un stock de viviendas ad hoc para el programa D.S. 52 en el mercado privado de arriendo.	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 ad hoc disponibles para el programa D.S. 52.	Promover iniciativas como la Plataforma de Arriendo del Serviu O'Higgins, Serviu Maule, Portal inmobiliario y Minvu Conecta.
Eje 4. Gestionar vivienda		
Acción	Propuesta	Posible modificación normativa
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.	Elaboración de convenios entre Serviu (Decreto 355 de 1977, art. 17 letra ñ) y municipio conforme a la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (LOCM) en su art. 8º, considerando la calidad autónoma de dichas entidades, para trabajar coordinadamente en el cumplimiento de sus funciones. Inclusive, formar Asociación de Municipalidades conforme al art. 137 LOCM.

Fuente: elaboración propia.

4.2.2. Mediano plazo:

Mediano plazo		
Eje 1. Entrega de información		
Acción	Propuesta	Posible modificación normativa
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.	Promover una plataforma digital para la documentación, sustentada en la Ley Nº 20.285, sobre Acceso a la Información Pública y las limitaciones de los tratamiento de datos personales; la Ley Nº 20.766 que establece procedimientos de toma de razón y registro electrónicos (art.10º), la Ley Nº 19.799 sobre documentos electrónicos, firma electrónica y servicios de certificación de dicha firma (art. 1º; 2 letra d); 2,º 6º, 7º, 8º) y respectivos reglamentos.
	b. Incorporar documentos a una base de datos de viviendas disponibles.	

<p>Otorgar certezas a la hora de ofrecer una vivienda para el arriendo por parte de un propietario/arrendador.</p>	<p>a. Entregar certezas al propietario/arrendador, especialmente, sobre el pago mensual del arriendo.</p>	<p>En el capítulo IV del D.S. 52, sobre pago del subsidio, el art. 50 sobre "incumplimientos en el copago de renta", se sugiere incorporar un seguro/garantía para promover seguridad e incentivo al arrendador, que respalde el no copago de renta del arrendatario por un período determinado.</p>
<p>Eje 2. Disminuir las barreras sobre la oferta existente</p>		
<p>Acción</p>	<p>Propuesta</p>	<p>Posible modificación normativa</p>
<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. Priorizar las viviendas disponibles en subsidio de arriendo para otros beneficios para reparación y mejoramiento de la vivienda (por ejemplo: D.S. 255 y D.S. 49).</p> <p>c. Hacer uso del Subsidio D.S. 49 para pequeños condominios, densificación predial y construcción en sitio propio (microrradiación), incluyendo el proceso de autoconstrucción asistida para formalizar vivienda destinada al arriendo y así ampliar oferta.</p>	<p>Teniendo en consideración las diferentes normativas que dicen relación con regularización (Ley Nº 20.251, Ley Nº 20.671, Ley Nº 20.772, Ley Nº 20.898, Ley Nº 21.141) se debe tener presente dos situaciones. Por una parte, promover la regularización de viviendas a través del establecimiento de procedimientos permanentes (Ley Nº 20.251, art. 166), es decir, viviendas que cumplan ciertas características se pueden regularizar mediante un procedimiento especial (art. 116 bis d), LGUC) o bien a través de una ley de regularización que define un horizonte casuístico y temporal específico (Ley Nº 20.671). Además, promover los procedimientos existentes de dichas leyes que puedan apoyar la regularización de las viviendas.</p> <p>Por otra parte, promover mecanismos reglamentarios (subsídios) o una ley especial que promueva la habitabilidad de la vivienda, para obtener la recepción o bien obtenida, deteriorada. Como por ejemplo la Ley Nº 20.898, sobre regularización de viviendas de autoconstrucción.</p>
<p>Eje 3. Conectar oferta y demanda</p>		
<p>Acción</p>	<p>Propuesta</p>	<p>Posible modificación normativa</p>
<p>Generar un sistema de información que integre la selección y supervisión de vivienda disponible para el D.S. 52.</p>	<p>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.</p>	<p>Promover una plataforma digital, considerando la Ley Nº 20.285, sobre Acceso a la Información Pública; la Ley Nº 20766 que establece Procedimiento de toma de razón y registro electrónicos (art. 10), la Ley Nº 19.799 Sobre documentos electrónicos firma electrónica y servicios de certificación de dicha firma (art. 1º; 2 letra d); 2º, 6º, 7º, 8º) y respectivos reglamentos.</p>

Eje 4. Gestión de un stock de vivienda destinada al arriendo		
Acción	Propuesta	Posible modificación normativa
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.	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.	Considerando la Ley N° 17.635, establece normas sobre cobro ejecutivo de créditos de la corporación de la vivienda. En su art. 29 señala que “las viviendas construidas o adquiridas con la aplicación de subsidios habitacionales de programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, estarán afectas a la prohibición de celebrar actos y contratos durante los plazos que se indiquen en los respectivos reglamentos que regulen dichos programas y deberán inscribirse en el Registro de prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces respectivo”. Es decir, la ley se remite a los reglamentos que regulan cada subsidio para determinar los plazos de dicha prohibición y estableciendo algunas excepciones. En ese sentido, el D.S. 52 en su art. 10º letra g) indica que pueden haber excepciones, contando con una autorización respectiva. Cabe destacar el caso de O’Higgins, que a través de una resolución establece un procedimiento establecido que estandariza las autorizaciones.
	b. El Estado puede levantar prohibición de arrendar viviendas Serviu en ciertas condiciones especiales (Por ejemplo, el Serviu Región de O’Higgins), ya sea en casos de emergencia o en condiciones especiales.	
Permitir el arriendo por vínculos de parentesco por consanguinidad o afinidad.	a. Levantar prohibición de arrendar viviendas a parientes en ciertas condiciones especiales.	D.S. 52. Artículo 37 Letra c). No tener vínculos de parentesco por consanguinidad o afinidad en línea recta hasta el segundo grado inclusive, y en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive con el arrendatario, ni con ninguno de los miembros del núcleo familiar beneficiado. En una lógica similar a la señalada del art. 10º letra g), con una autorización excepcional otorgada por Serviu que permita levantar esas prohibiciones.

Fuente: elaboración propia.

5. Reflexiones finales

Para concretar la intermediación entre la oferta y demanda de vivienda en arriendo es necesaria la participación de algunos agentes específicos encargados de la gestión y la implementación de las diferentes propuestas. La identificación de estos agentes nace a partir del trabajo de investigación que sustenta la presente propuesta, que implicó conversaciones con informantes

clave vinculados al MINVU, Serviu, municipalidades, académicos y expertos que abordan cuestiones relacionadas con la vivienda. Es a partir de estos resultados que se identifican agentes claves a la hora de implementar la intermediación entre oferta y demanda:

1. **Municipalidad.** La municipalidad posee conocimiento y alcance local, que podría ayudar en la identificación de posibles sectores y/o viviendas que podrían ser prioritarios para levantar oferta destinada al arriendo. Además, en general, poseen una estructura organizacional en la que existen oficinas de vivienda. Estas oficinas ofrecen apoyo en la entrega de información y postulación a los diferentes programas ofrecidos por el gobierno central. Se quiere enfatizar que esta ayuda, que ya es ofrecida a la demanda, podría también ser direccionada a la oferta en el caso de la vivienda destinada al arriendo, resolviendo dudas de los propietarios/arrendadores, e incentivando su participación. Uno de los puntos débiles del municipio es la disímil capacidad de gestión institucional instalada, por lo que se plantea utilizar canales existentes focalizando hacia la oferta de arriendo y no solo hacia la demanda.
2. **Juntas de vecinos.** Junto con los municipios se han identificado a las juntas de vecinos como los agentes capaces de llegar a escala local, apoyando la difusión de nuevas iniciativas entre los vecinos; y capaces de llegar a la demanda como también a los posibles interesados en ofertar sus viviendas en el programa de arriendo.
3. **Serviu.** Los Serviu poseen un alcance mayor, de tipo regional, donde ya han habido experiencias de intermediación entre oferta y demanda de la vivienda en arriendo. Se destaca la creación de plataformas, publicidad e información, que buscan que los propietarios/arrendadores de una vivienda participen del programa. Los Serviu han podido crear reglamentos, en condiciones de excepcionalidad, capaces de liberar oferta, particularmente aquella asociada a viviendas entregadas por medio de subsidios con prohibición de celebrar contratos de arriendo.
4. **MINVU.** Con alcance nacional, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo señala las metas, objetivos y la visión que quiere entregar en relación con la política habitacional, incluida la vivienda en arriendo. De allí que las directrices en relación con la importancia otorgada a este tipo de tenencia son fundamentales para construir un sistema de intermediación.

Además de los agentes encargados de la intermediación, entendemos que una política integral de vivienda que incluya la tenencia en arriendo para asegurar accesibilidad va más allá de la idea de un contrato entre un oferente y un demandante en el mercado privado. Es necesario sustituir esta visión por una gestión social de viviendas destinadas al arriendo con interés social en este sector (De Decker, 2009). La propuesta de política pública presentada considera la importancia de actuar en diferentes dimensiones del mercado

para dar respuesta a diversas necesidades de la población. En términos concretos, se considera necesario pasar del actual programa de arriendo D.S. 52 a un ecosistema que soporte este tipo de tenencia, considerando una política de arriendo articulada a una Ley de Arriendo y a una institucionalidad suficiente. Esto implica diferentes modificaciones legales e institucionales, con el objetivo de robustecer a los agentes identificados, específicamente municipios y juntas de vecinos.

Por su parte, la focalización en la oferta disponible en el stock existente en el mercado privado hace necesario añadir -en un mediano o largo plazo- otro nivel de intermediación correspondiente a la administración del stock de vivienda en arriendo existente, que permitiría que el actual parque habitacional destinado al arriendo cambiara su condición de dispersión, fragmentación y desconocimiento. La administración considera el cuidado del parque habitacional y la preocupación por la regularización del stock de vivienda; se trata de un nivel de gestión en la intermediación más profundo entre propietarios y arrendatarios. Este papel podría estar cubierto por otros agentes de intermediación, como eventuales Agencias de Arriendo Protegido, organizaciones privadas con y sin fines de lucro, capaces de generar gestión de vivienda disponible al arriendo y la propia administración de las mismas unidades habitacionales.

Como se ha observado, a partir del análisis de la oferta de vivienda disponible y el perfil de beneficiarios arrendatarios en el AMS, abordar y proponer un mecanismo de coordinación entre la vivienda existente con potencial de constituir oferta de arriendo, y la creciente diversidad de perfiles de arrendatarios beneficiarios eventuales del subsidio vigente implica diferentes niveles de intermediación y diferentes agentes responsables de su ejecución. A partir de esta evidencia, proponemos generar lineamientos para la implementación de un sistema de intermediación residencial con foco en la vivienda en arriendo con interés social. En este sentido, se trata de recomendaciones para modificar los requisitos e implementar mejoras en la coordinación entre los diferentes actores del sistema, a la luz de la realidad de vivienda disponible en arriendo en cada territorio, para de esta forma enfrentar el déficit habitacional creciente y la urgencia de la crisis de vivienda.

Referencias

- Bresciani, L.E., Gil, D., Link, F., Rasse, A., Ruiz-Tagle, J.** (2021). Arriendo asequible en Chile: propuestas para implementar un sistema de vivienda basado en el bienestar social. *Temas de la Agenda Pública*, 16(146), p. 1-16. Centro de Políticas Públicas UC.
- Contreras, Y.** (2012). Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes. (Tesis de doctorado). Universidad de Poitiers-Pontificia Universidad Católica de Chile, Poitiers-Santiago.
- Contreras, Y., Ala-Louko, V., Labbé, G.** (2015). Acceso exclusionario y racista a la vivienda formal e informal en las áreas centrales de Santiago e Iquique. *Polis*, 14(2), p. 1-18.
- Díaz, C.** (2015). “Chao Suegra”: El subsidio de arriendo y los efectos en la movilidad y localización residencial de sus beneficiados en el Sistema Urbano Metropolitano de Santiago (2014-2015) (Tesis de magíster). Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.
- De Decker, P.** (2009). Social rental agencies: Still a splendid idea? *European Journal of Homelessness*, 3(diciembre), p. 217–232.
- Dipres.** (2019). Informe final evaluación focalizada del ámbito del diseño programa subsidio al arriendo. MINVU. Disponible en: https://www.dipres.gob.cl/597/articles-189331_informe_final.pdf
- Link, F., Valenzuela, F. y Marín Toro, A.** (2019a). Diagnóstico y propuestas para un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social. *Temas de la Agenda Pública*, 14(114). Centro de Políticas Públicas UC..
- Link, F., Marín Toro, A., y Valenzuela, F.** (2019b). Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia. *Economía, sociedad y territorio*, 19(61), p. 507-542. Disponible en: <https://doi.org/10.22136/est20191355>
- Link, F., Marín, A., Valenzuela, F., Catán, C., López, R., Díaz, J.I.** (2021). Tenencia en arriendo en la política habitacional en Chile: Desafío de integración social y urbana. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, Documentos de Trabajo del IEUT, N° 19.
- Marín Toro, A., Link, F., y Valenzuela, F.** (2017). Arriendo en propiedad: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso. *Revista INVI*, 32(90), p. 127-157.
- OCDE.** (2021). “Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable”, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris. Disponible en: https://read.oecd-ilibrary.org/view/?ref=1060_1060075-0ejk314uil&title=ENG_OECD-affordable-housing-policies-brief

- Pablo Trivelli y Cia.** (2016). Estimación y análisis de precios de arriendo residencial para las capitales regionales. Disponible en: <https://minvuchile.sharepoint.com/sites/observatoriodoc/Documentos%20compartidos/Estudios/Estimaci%3%b3n%20de%20precios/IFinal-Arriendo-Trivelli.pdf>
- Razmilic, S.** (2015). Subsidio al arriendo: Primeros resultados y pasos a seguir. Centro de Estudios Públicos (CEP), Propuestas de Política Pública. Disponible en: https://www.cepchile.cl/cep/site/docs/20160304/20160304101142/PPP_006_SRazmilic.pdf
- Sabatini, F., Brain, I., Casgrain, A., y Mora, P.** (2012). Estudio Mercado del Arriendo en Chile, Santiago, mimeo.
- Torres, A., Hidalgo, R.** (2009). Los peruanos en Santiago de Chile: transformaciones urbanas y percepción de los inmigrantes. *Polis*, 8(22), p. 307-326.
- Vergara-Perucich, J. F., y Aguirre Núñez, C.** (2019). Inversionistificación en América Latina: problematización del mercado de arriendo para el caso chileno. *Hábitat y Sociedad*, 12, p. 11-27.

CÓMO CITAR ESTE CAPÍTULO:

Link, F., Marín, A., Fuentes, L. (2022). Propuesta de intermediación para la accesibilidad a vivienda en arriendo con interés social. En: Centro de Políticas Públicas UC (ed.), *Propuestas para Chile. Concurso de Políticas Públicas 2021*. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile, pp. 151-177



PONTIFICIA
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CHILE