



**Análisis de las políticas de arriendo: brechas y recomendaciones
al Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025.**

**TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE
MAGÍSTER EN POLÍTICAS PÚBLICAS**

**Alumno: Pablo Flores Pineda
Profesor Guía: Oscar Landerretche Morano**

Santiago, enero de 2024

Santiago, 30 de junio de 2023.

Análisis de las políticas de arriendo: brechas y recomendaciones al Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025.

Magíster en Políticas Públicas, Facultad de Economía y Negocios

Universidad de Chile

Por Pablo Flores Pineda¹

Resumen

El presente documento tiene como objetivo analizar el desempeño y cobertura de la política de arriendo en el Área Metropolitana de Santiago (AMS), identificando hallazgos y recomendaciones para el actual Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025. Mediante el uso de indicadores CASEN 2015-2022 y variables del desempeño del Programa de Subsidio de Arriendo, se analizan tendencias del costo de arriendos y asignación de subsidios a la demanda. Se recomiendan correcciones en las asignaciones de subsidios de arriendo, además del diseño de mecanismos de creación de oferta pública de arriendo asequible.

Palabras clave: programa de subsidio de arriendo, arriendo asequible, plan de emergencia habitacional

1. El renacer del problema habitacional en Chile

En Chile, el déficit habitacional ha experimentado un aumento sostenido en los últimos diez años. Las proyecciones definen la necesidad de 650 mil soluciones habitacionales para abordar la falta de viviendas adecuadas para hogares que viven en condiciones precarias, ya sea en situación de allegamiento, hacinamiento o en viviendas irregulares (MINVU, 2022). En respuesta a este desafío, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) ha desarrollado el Plan de Emergencia Habitacional, el cual establece metas y estrategias para el período 2022-2025 (MINVU, 2022).

Si bien el déficit habitacional es un problema persistente en países con desigualdad social (BID, 2022), su magnitud ha vuelto a resurgir en el contexto de las políticas públicas chilenas. A pesar de los esfuerzos significativos realizados en la década de los 90 y 2000 para reducir el déficit habitacional, las cifras actuales se asemejan a las de aquellos períodos (Matus, 2014).

¹ (Chile) Sociólogo, U. Alberto Hurtado (fp.pablo@gmail.com). El presente AFE se realiza para optar al grado de Magíster en Políticas Públicas de la Facultad de Economía y Negocios de la Universidad de Chile.

Por otro lado, el enfoque de la política habitacional en relación al acceso a viviendas adecuadas para la población vulnerable se ha centrado principalmente en la propiedad, lo cual requiere una revisión en cuanto a su viabilidad y eficacia. Surgen incipientes alternativas, como subsidios para acceder a la oferta de arriendo privado o incluso la provisión de viviendas públicas en régimen de arriendo². Sin embargo, en los últimos años no ha existido un impulso significativo en estas áreas, en contraste con los programas regulares de entrega de viviendas en propiedad, como el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49), que actualmente representa la mayor parte del presupuesto del MINVU (DIPRES, 2022).

Por lo tanto, existe un problema en cuanto a la velocidad de entrega de soluciones habitacionales y una necesidad creciente de diversificar las opciones de tenencia de vivienda para la población en déficit habitacional. El objetivo de este documento es analizar la política de subsidio de arriendo mediante el uso de datos estadísticos nacionales, con el fin de identificar hallazgos y formular recomendaciones para el actual Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025.

2. La dinámica y velocidad de la oferta pública habitacional

El déficit habitacional es un fenómeno dinámico, dado por el egreso de hogares que habitan en condiciones vulnerables que logran superar esa situación (allegamiento, hacinamiento, viviendas irrecuperables), y el ingreso de nuevos hogares que caen en déficit habitacional por distintas circunstancias (pérdida de empleo, migración extranjera, aumento del costo de la vivienda, entre otros factores). Una de las maneras de superar el déficit habitacional por parte del Estado es a través de la entrega de soluciones definitivas, principalmente orientadas a la propiedad de una vivienda.

Pareciera ser óptimo la entrega de propiedad a hogares que lo carecen, dado por la transferencia de un capital a hogares vulnerables. La última Encuesta Financiera de Hogares realizada por el Banco Central para el año 2021, identificó que el 62,1% de los activos reales de los hogares corresponde a la vivienda principal (Banco Central, 2022). No obstante, existen importantes dificultades para hacer de la entrega de viviendas en propiedad un mecanismo para disminuir el constante aumento de personas que requieren una solución habitacional. En una aproximación a sus causas, es posible definir principalmente tres:

- En primer lugar, el costo sostenido generado por el Estado para cubrir los altos gastos de la construcción de viviendas y el acceso al suelo urbano, entre otros factores que dificultan el financiamiento a una mayor cantidad de proyectos. El monto del subsidio para la adquisición de nuevas viviendas ha pasado en los últimos años de 400 UF a 1.200 UF³.

² Resolución N°1441 de 2022 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

³ Montos asociados al subsidio para la adquisición de vivienda social. Actualmente el monto del subsidio llega a los 1.200 UF (DS 49), mencionado también por el actual Ministro de Vivienda. En: <https://www.elmostrador.cl/destacado/2021/05/12/la-politica-de-vivienda-social-en-crisis/>

- En segundo lugar, y en línea con lo anterior, la dificultad de financiamiento tiene un impacto en la demora de los procesos de solución habitacional⁴, que rondan en promedio ocho años desde que la demanda se encuentra organizada o postulable a algún subsidio de vivienda.
- Por último, el surgimiento del acceso a soluciones habitacionales informales y flexibles de formas de arrendamiento para la población en contexto de vulnerabilidad, a partir del acceso al subarriendo de piezas en el Área Metropolitana de Santiago (Contreras, 2022) entre otras formas de vulnerabilidad residencial (Link, 2020).

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha desarrollado en los últimos diez años acciones con el objetivo de diversificar las soluciones habitacionales respecto a la propiedad, dando énfasis al arriendo mediante la entrega de subsidios a la demanda. El diseño de esta política se basa en una lógica temporal, reconociendo que el arriendo es un paso transitorio hacia la búsqueda simultánea de una solución definitiva a través de la adquisición de una propiedad (que en su diseño se lograría posterior a cinco años). No está concebido como un enfoque permanente de arriendo o creación de una oferta pública de arriendo social.

Sin embargo, se ha definido por MINVU en el Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025, la construcción de 5.000 viviendas de arriendo protegido al año, focalizadas en la población que no encuentra respuesta por parte del mercado. En la Región Metropolitana, se estima la construcción de 650 viviendas por año.

Antes profundizar en estas metas, es pertinente abordar con mayor profundidad el desempeño del actual programa de arriendo y la identificación de evidencias para mejoras de la política habitacional.

3. Programa de Subsidio de Arriendo a la Vivienda 2014-2023

El origen del subsidio de arriendo remonta al año 2014, a partir del Programa “Chao Suegra”, orientado a hogares jóvenes para obtener un arriendo con subsidio del Estado y salir del allegamiento de la vivienda de sus padres. El subsidio consistió en 3 UF (\$75.000) para financiar por tres años un arriendo de hasta 200 mil pesos mensuales. Posterior a los tres años de beneficio, se generaba una baja a 2,5 UF por dos años, completando el apoyo en el año cinco (Díaz, 2015).

En los últimos cinco años, el programa ha sufrido modificaciones para aumentar su cobertura de beneficiarios, aumentar el monto del subsidio e incorporar financiamiento respecto a las barreras de entrada al arriendo formal⁵.

Al realizar una recopilación de información en el Banco de Integrado de Programas Sociales y No Sociales del Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2023), el programa en la actualidad

⁴ Señalado en discusiones del parlamento respecto a la eficiencia del Plan de Emergencia Habitacional. En: <https://www.senado.cl/plan-de-emergencia-habitacional-istan-a-agilizar-tramites-para-cumplir>

⁵ Decreto Supremo N°52, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

tiene como propósito que familias vulnerables logren acceder a una vivienda adecuada en arriendo formal. Se considera hasta el 70% de mayor vulnerabilidad según Registro Social de Hogares (RSH), y consiste en un monto único de 170 UF, que se va descontando mensualmente por el monto fijado por el Programa en un período de cinco años.

En términos presupuestarios se ejecuta anualmente un monto de M\$43.540.936 pesos en transferencias de capital, que corresponden al 93,8% del presupuesto del Programa.

Un elemento que llama la atención son los dos indicadores de éxito del programa: 1) que el subsidio entregado se logre efectivamente utilizar, y 2) que los hogares donde se ejecuta el subsidio logren disminuir a menos del 25% del gasto de arriendo respecto a sus ingresos. Sin embargo, para los dos indicadores se evalúa un peor desempeño del Programa respecto al año anterior (BIPS-MDS, 2023).

Que el Programa de Subsidio al Arriendo no logre disminuir la utilización del subsidio, ni tampoco el gasto en el arriendo para sus beneficiarios, también podría explicarse por las nuevas dificultades y formas de acceso a la vivienda para la población vulnerable en los últimos años. El fenómeno del arriendo de sectores informales es una tendencia en América Latina, dado la flexibilidad del trabajo que conlleva al acceso flexible de vivienda para sectores informales, institucionalizando la precariedad habitacional (Rolnik, 2021).

Para una mayor profundización de este hallazgo, el análisis de la población objetivo, y los gastos en arriendo respecto a ingresos, permitirá identificar los resultados que tiene la asignación de subsidios en la población, además de la evidencia de las nuevas formas de precariedad habitacional inmobiliaria para el Área Metropolitana de Santiago.

4. Análisis de la implementación de la oferta de subsidios

Mediante el uso de fuentes estadísticas, se realiza un análisis de la efectividad del subsidio en la población objetivo. Para efectos de delimitar la población a analizar, la unidad escogida es el Área Metropolitana de Santiago (AMS), conformada por 34 comunas de la Región Metropolitana (Orellana, 2007).

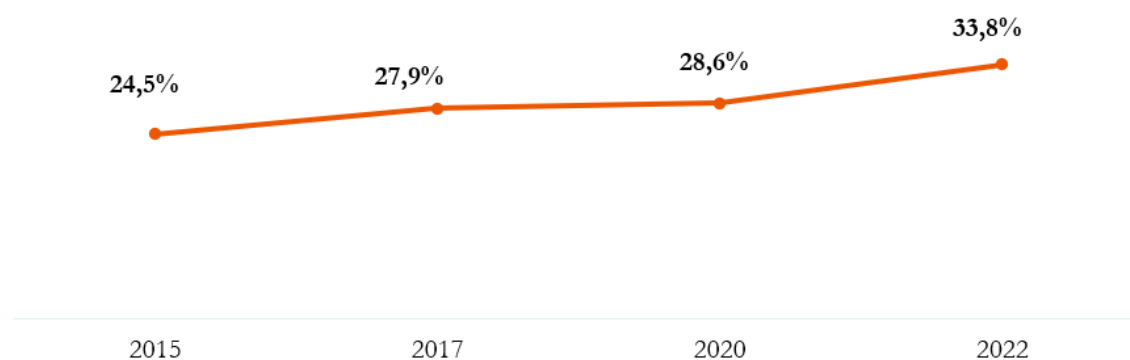
Las fuentes de información utilizadas son Encuesta CASEN 2022, Encuesta CASEN 2020, Encuesta CASEN 2017 y Encuesta CASEN 2015, para identificar variables de caracterización social y habitacional de la demanda. Por otra parte, se utilizan datos del desempeño de los subsidios en la población para identificar brechas en la gestión, recogidas en las estadísticas habitacionales del Observatorio Urbano MINVU, que refleja los datos de subsidios otorgados y pagados por año.

Por último, se realiza un ejercicio analítico exploratorio para identificar nuevos hallazgos del mercado de arriendo de la vivienda, con el alza de las ofertas de piezas en subarriendo y sus costos, a través de la captura de información estadística de un portal de ofertas inmobiliarias.

4.1 Tendencia al alza del arriendo como tipo de tenencia de vivienda

Respecto a la modalidad de ocupación de vivienda en los últimos siete años para los hogares del AMS, se consolida una tendencia al alza, aumentando en los últimos años de un 24,5% a un 33,8% (Ver Gráfico N°1). La propiedad como forma de tenencia ha disminuido de 60,3% en 2015 a 53% en 2022.

Gráfico N°1: Porcentaje de hogares que arriendan en el AMS
(2015 – 2022)



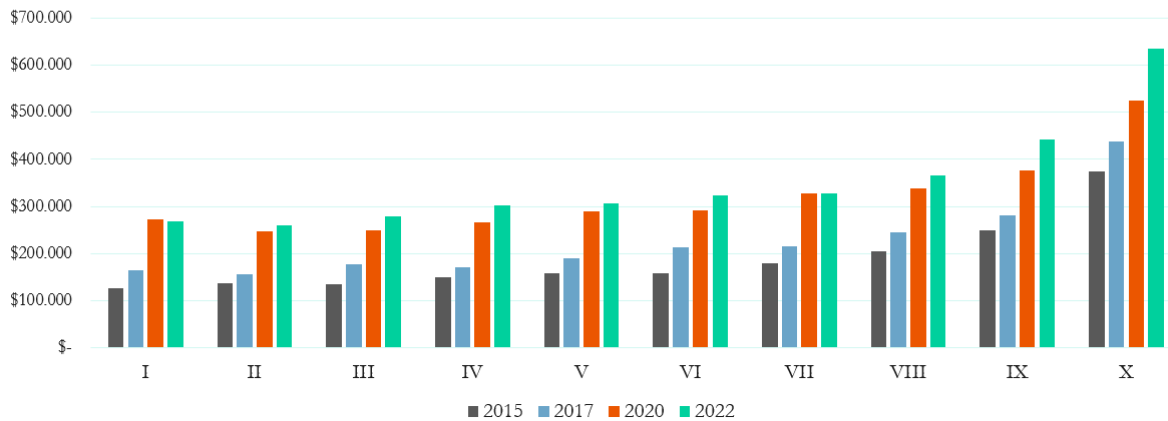
Fuente: Elaboración propia a partir de CASEN (2015-2022).

Esta tendencia refleja la incorporación de un nuevo gasto para hogares, que es el pago del alquiler o arriendo en un mayor conjunto de población, sin considerar otros gastos secundarios (gastos comunes, equipamiento, entre otros). El estándar internacional para países OCDE plantea que el promedio de gasto de la vivienda no supera un 25% respecto a los ingresos (OCDE, 2020).

4.2 Aumento del gasto en arriendo en todos los deciles de ingreso

Al realizar el análisis de ingresos de la población en el AMS y su gasto en arriendo, se observa que en los últimos cinco años, y para todos los deciles de ingreso, se ha incrementado el gasto en el valor de los arriendos, identificando su mayor alza entre 2017 y 2022 (Ver Gráfico N°2). Mientras que en el primer decil de ingresos el valor aumentó de 127 mil pesos a 267 mil pesos, para el décimo decil aumento de 371 mil pesos a 635 mil pesos.

Gráfico N°2: Valor de los arriendos según decil de ingresos (2015 – 2022)



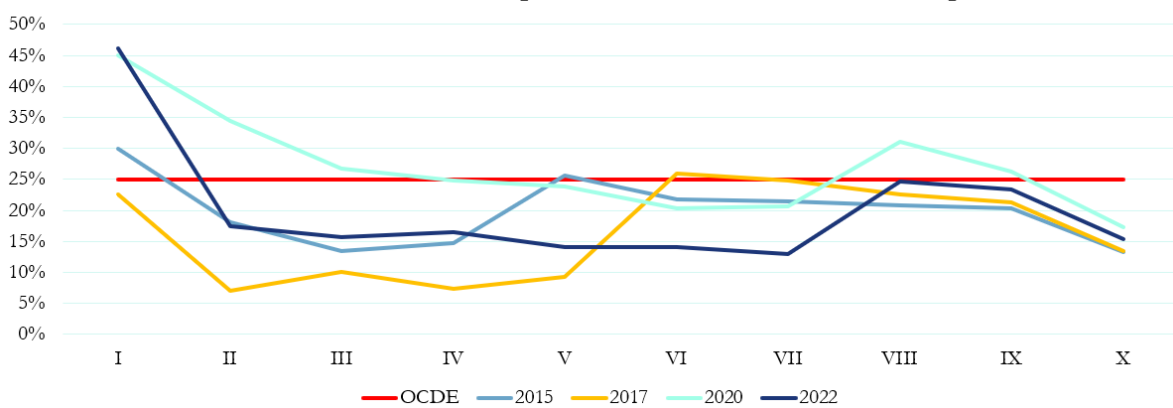
Elaboración propia a partir de CASEN (2015-2022).

Cabe destacar el mayor aumento que se registra para el año 2020 respecto a otros años, elemento que serviría de análisis respecto a las consecuencias de la pandemia. Si bien no son reflejo estadístico del impacto de la pandemia, el impacto en los ingresos y aumento del gasto en arriendo en ese período podría tener una consecuencia de aquello.

4.3 Aplicación del subsidio de arriendo por decil de ingresos

Comparando los ingresos totales del hogar con el gasto en arriendo al obtener subsidio, y tomando como parámetro la recomendación internacional OCDE donde no se supera el gasto el 25% de los ingresos, se identifica una brecha para los tres primeros quintiles (Ver Gráfico N°3). Es decir, cuando es utilizado el subsidio, baja el gasto en vivienda, pero para los tres primeros deciles de ingreso no se logra cumplir con disminuir la brecha. Esto se expresa principalmente para la implementación del subsidio en el año 2020 (período pandemia).

Gráfico N°3: Resultado de la aplicación del subsidio de arriendo por decil

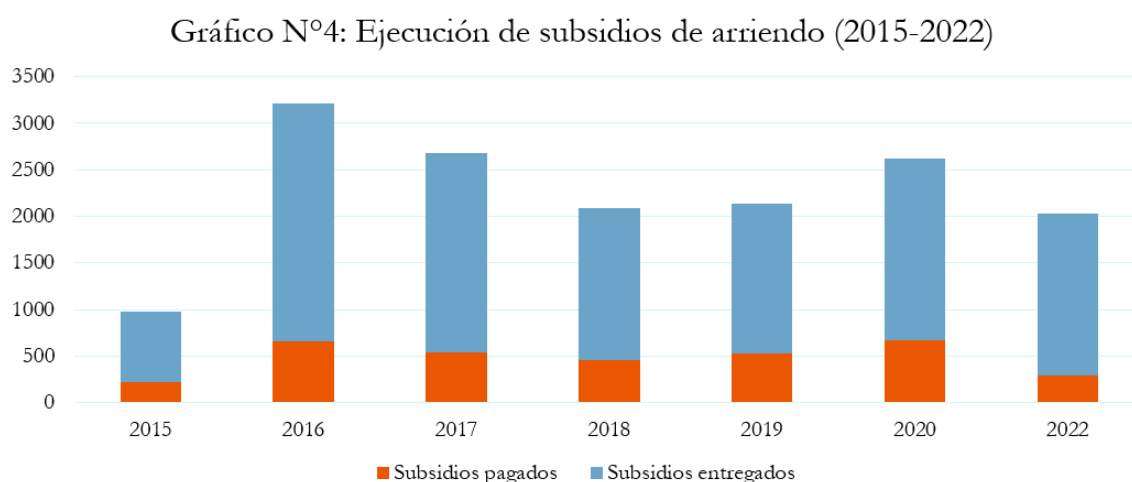


Fuente: Elaboración propia a partir de CASEN y datos del Programa Subsidio de Arriendo.

Lo anterior también plantea que, si bien se identifican brechas para los primeros tres deciles, existe un resultado en la baja del gasto en arriendo con la aplicación de subsidio, ya que sin su aplicación, los gastos sobrepasan el umbral de 25% para todos los deciles de ingreso que conforman la población objetivo del subsidio (hasta el séptimo decil).

4.4 Baja ejecución de subsidios de arriendo

Respecto al desempeño, se observa una baja utilización del subsidio de manera transversal entre 2015-2022 (Ver Gráfico N°4). Los subsidios pagados son aquellos que se han logrado aplicar como solución de arriendo. Si en 2015 de los 774 subsidios entregados se lograron ejecutar 218, para 2022 la situación empeoró, ya que de 1.747 subsidios entregados sólo 287 se utilizaron efectivamente.



Fuente: elaboración propia a partir de Observatorio Urbano MINVU (2023)

Las brechas detectadas anteriormente, dado por el aumento de la modalidad del arriendo, aumento monetario del gasto en arriendo y la subutilización de los subsidios reflejan los problemas en la aplicación de la oferta de mercado de arriendo para la población vulnerable.

Una primera causa podría estar en los perfiles de la población objetivo del programa y la tipología de vivienda o departamento que necesitan adquirir. El análisis sociodemográfico de la población objetivo (Ver Tabla N°1) indica que un 77,7% arrienda con contrato, mientras que el 22,3% arrienda sin contrato. Un 66,3% de los jefes de hogar sólo tiene educación media completa.

Respecto a la composición del hogar, tienen en promedio 3,3 personas, que podría dar una señal de qué tipo de vivienda o departamento necesitan (al menos dos dormitorios y un baño). Un 64,4% de hogares tiene presencia de personas menores de 18 años y un 21,3% de hogares tiene presencia de personas mayores a 60 años.

Tabla N°1: Análisis sociodemográfico de la población objetivo del AMS

Indicador	Resultado
Arrienda sin contrato	22,5%
Jefatura femenina	56,8%
Jefes con sólo educación media completa	64,4%
Personas promedio del hogar	3,3

Fuente: Elaboración propia a partir de CASEN 2022.

Otro elemento a considerar refiere a la misma ejecución del Programa, donde se ha definido que las principales causas de la nula ejecución son en un 68% porque el valor de la vivienda es más alto que el subsidio, mientras que un 47% de los beneficiarios afirma que son muchos papeles que se le solicita al arrendador, (González 2021). Son aspectos que conforman barreras de entrada del subsidio al mercado de arriendos.

4.4 Hallazgos respecto a la flexibilización de la precariedad habitacional en el mercado de arriendo de piezas en el AMS

Al realizar un análisis de caso de información inmobiliaria, se identifican 1.383 ofertas de piezas en arriendo o “subarriendo” en el primer trimestre 2023, en el cual el costo de una pieza llega a un valor aproximado de 211 mil pesos (Ver Tabla N°2). Esto quiere decir que, si en promedio la población objetivo del Programa tiene 3,3 personas por hogar, solamente el valor de una pieza llegaría a 211 mil pesos en el Área Metropolitana de Santiago.

Tabla N°2: Valores de arriendo de piezas por comuna T4-2022

N°	COMUNA	VALOR (\$)	N°	COMUNA	VALOR (\$)
1	Huechuraba	726.000	19	Recoleta	185.732
2	Vitacura	317.500	20	Estación Central	183.115
3	Las Condes	282.868	21	Quilicura	181.240
4	La Reina	272.459	23	Melipilla	180.000
5	Providencia	252.854	24	Maipú	179.909
6	Ñuñoa	227.791	25	Conchalí	177.750
7	Cerrillos	216.250	26	Puente Alto	175.405
8	Macul	213.750	27	La Cisterna	175.238
9	Pedro Aguirre Cerda	207.000	28	Cerro Navia	173.333
10	San Miguel	205.000	29	Lo Espejo	172.875

11	Peñalolén	203.750	30	Quinta Normal	171.875
12	Santiago	201.328	31	Pudahuel	166.000
13	Lo Barnechea	200.000	32	Renca	164.600
14	La Florida	195.227	33	Lo Prado	163.810
15	El Bosque	191.667	34	San Bernardo	163.542
16	San Joaquín	189.231	35	La Granja	160.000
17	San Ramón	186.429	36	La Pintana	150.000
18	Independencia	186.111			

Fuente: Elaboración propia a partir de portal inmobiliario yapo.cl

Estos resultados confirman valores de mercado del arriendo de piezas como alternativas precarizadas de acceso a la vivienda en el Área Metropolitana de Santiago (AMS), y que reflejan la flexibilización en el acceso, pero también los valores de la oferta para piezas y no departamentos o viviendas.

5. Alternativas de diseño en la creación de oferta de arriendo asequible

Los resultados descritos anteriormente develan la urgencia de generar correcciones periódicas a los programas habitacionales, para dar respuesta al comportamiento de la oferta privada de vivienda y también en la búsqueda de nuevas alternativas. Una primera solución es la aplicación de un aumento al monto del subsidio para los deciles con mayor brecha.

No obstante, esta fórmula se aplica regularmente, sin tener óptimos resultados respecto al gasto de vivienda, ya que a medida que sube el costo del arriendo, sube también el monto del subsidio. De todas maneras, dada la urgencia habitacional, se propone una asignación de aumento de monto subsidio. Por tanto existen dos ámbitos de acción: correcciones a la asignación del monto del subsidio de arriendo y el diseño de nuevos programas para la creación de oferta de vivienda pública en arriendo.

5.1 Correcciones a la asignación del monto del subsidio de arriendo

La corrección se estima en las UF que se necesitan para llegar al 25% de gasto del ingreso e identificando las brechas entre ingresos y arriendos. La recomendación es aplicar un aumento de 4 UF para el primer decil de ingresos, 1 UF para el segundo decil y 0,3 UF para el tercer decil (Ver Tabla N°3).

Tabla N°3: Propuesta de corrección de subsidio al arriendo

Decil	Diferencia (\$)	Monto adicional (UF)
I	114.150	4 UF
II	29.118	1 UF

III	7.327	0,3 UF
-----	-------	--------

Fuente: elaboración propia.

Se recomienda complementar con las tendencias del mercado, específicamente del aumento del arriendo para la modalidad dos departamentos y un baño (2D+1B), el comportamiento de la oferta y demanda, además de la localización de los hogares beneficiarios y la ubicación de la oferta de arriendo privada.

5.2 Diseño de nuevos programas para la creación de oferta de vivienda pública

Otra alternativa para reducir las brechas del acceso a soluciones habitacionales en arriendo, consiste en la revisión de experiencias para el diseño de nuevos programas gubernamentales. Las recomendaciones internacionales han apuntado que los Estados deben contribuir a generar alternativas de alquiler justo (BID, 2014), ampliando el parque público de vivienda, o la gestión inmobiliaria por parte de entidades sociales sin fines de lucro (Provivienda, 2022). A continuación, se detallan algunas experiencias y recomendaciones de política pública.

Programa de Arrendamiento Social (Ciudad de Sao Paulo, Brasil)

Ejecutado como un programa a escala de Ciudad, el Programa de Arrendamiento Social “Programa de Locação Social” construye proyectos de vivienda pública para proveer a hogares de arriendo hasta por 30 años de uso. Las viviendas son de propiedad del Estado Federal de Sao Paulo, y administradas por empresas metropolitanas de vivienda social (COHAB), quienes prestan servicio de funcionamiento regular del conjunto habitacional. Los beneficiarios destinan en promedio un 15% de sus ingresos en el pago del arriendo. A 14 años de funcionamiento, se ha anunciado la ampliación del programa, ya que aplica a solamente a 903 unidades de vivienda en toda la ciudad⁶.

La aplicación de este Programa en el Plan de Emergencia Habitacional debería considerar el costo de la construcción de la unidad de vivienda (1.200 UF por vivienda en función del Fondo de Elección de Vivienda DS 49), un subsidio a la gestión de la empresas metropolitanas de vivienda social (5 UF por unidad de vivienda anual⁷) y el subsidio de arriendo mensual para que los beneficiarios paguen el 15% de sus ingresos en arriendo (2 UF en función del Subsidio de Arriendos DS 52).

Cooperativas de Viviendas Sociales (Ciudad de Copenhague, Dinamarca)

Es la ciudad de la Unión Europea con mayor cantidad de población que arrienda en viviendas públicas, con un 21% de su población total (Lilien, 2016). Ejecutan la provisión de viviendas

⁶ Extraído de:

<https://www.capital.sp.gov.br/noticia/prefeitura-estuda-expansao-do-programa-de-locacao-social>

⁷ El costo de 5 UF anual por unidad de vivienda corresponde al costo exploratorio que actualmente modelos exploratorios de asociaciones de vivienda generan para la gestión inmobiliaria de programas de arriendo social (Ver Resolución 1.441 MINVU 2022)

públicas en arriendo a través de las Cooperativas de Viviendas Sociales (Andelsboliger Til Salg), conformado por unidades habitacionales mixtas (privado y público)⁸. Su funcionamiento consiste en la venta de una parte de la cooperativa a la persona que desea vivir en un departamento del edificio. Actualmente, existe un universo de aproximadamente 700 organizaciones de vivienda, con un parque de 550.000 viviendas. Para la construcción de viviendas, el 88% del financiamiento es a partir de crédito con un banco a 30 años con interés fijo nominal, y garantía municipal ante quiebre la organización de vivienda. Un 10% del costo lo paga el municipio desde su presupuesto a modo de préstamo. Por último, un 2% del costo viene de un depósito que pagan los arrendatarios.

Para la implementación se requiere de un plan de fortalecimiento de empresas cooperativas (5 UF por unidad de vivienda anual). Asimismo, la capacidad de endeudamiento con el banco y un mayor financiamiento basal a gobiernos locales (120 UF por unidad de vivienda).

Social Rent (Ciudad de Londres, Reino Unido)

El programa Social Rent corresponde a la entrega de viviendas públicas en arriendo a población de menores ingresos, estableciendo los montos bajo los precios de mercado mediante un cálculo realizado por los gobiernos locales, quienes también definen los procesos de selección de beneficiarios (Fuentes, 2020). Las viviendas son de propiedad del gobierno local, aunque también existen unidades de propiedad privada, sujeto a las regulaciones de la ley que regula el programa público de arriendo.

Para la implementación de este Programa se requiere construir vivienda pública por parte del Estado (1.200 UF por unidad de vivienda), entregar subsidio de arriendo (4,9 UF mensual), además de la compra de unidades de vivienda (2.000 UF por unidad de vivienda).

5.3 Aplicación al Plan de Emergencia Habitacional MINVU 2022-2025

En términos de diseño, se plantean recomendaciones a la luz de los resultados del presente documento, como medidas para complementar el Plan de Emergencia Habitacional MINVU:

- 1) Garantizar la ejecución de políticas habitacionales en pertinencia con la escala ciudad, evitando el centralismo sectorial y con mayor autonomía para corregir de manera ágil el comportamiento de los subsidios en unidades urbanas específicas.
- 2) Generar un parque de viviendas públicas, mediante la compra de unidades nuevas o usadas para arriendo social. Esa aplicación debe estar contenida en un programa declarado en la Ley de Presupuesto, y no sobre utilizando la capacidad de programas actuales.
- 3) Aumentar incentivos normativos para la construcción de viviendas en arriendo en zonas de interés público, administradas por asociaciones de vivienda sin fines de lucro o inmobiliarias privadas con márgenes fijos de rentabilidad.

⁸ Extraído de: <https://www.nybolig.dk/til-salg/andelsbolig>

- 4) Revisión trimestral del desempeño de subsidios de arriendo y modificaciones de corrección de monto en llamados regulares al Programa DS 52. Asignación de Asistencia Técnica a organizaciones sin fines de lucro y Entidades Patrocinantes en acercar la oferta de vivienda en arriendo a beneficiarios.

Estas recomendaciones se plantean como diseño para nuevos programas gubernamentales, que deben quedar incorporados en una evaluación Ex Ante para el proceso de la formulación de la Ley de Presupuestos 2024.

6. Conclusiones

Tal como se ha analizado, la política de vivienda en arriendo en Chile requiere implementar regularmente correcciones a un fenómeno dinámico y complejo. Asimismo, aquellos aspectos que no son posibles de resolver con el actual Programa de Subsidio de Arriendo, requieren el diseño de nuevos programas de acceso al arriendo social. Si bien existen líneas de acción para aumentar la cantidad de viviendas públicas, ésta no es suficiente para afrontar la creciente demanda habitacional que hoy se encuentra en déficit.

En síntesis, en el proceso de formulación de políticas públicas, es relevante contar con información que permita el escalamiento de estas iniciativas a programas gubernamentales regulares, elemento necesario en la evaluación ex-ante requerida por la Dirección de Presupuestos para una mayor sostenibilidad de las decisiones públicas.

De esta manera, resulta pertinente incluir un aumento del subsidio de arriendo, pero también mayor presupuesto para incentivar la construcción de viviendas sociales para arriendo, tales como el aporte del Estado a la construcción, asistencia técnica para la gestión de unidades de vivienda nuevas o usadas para arriendo, entre otras recomendaciones.

Por último, cabe destacar que los mecanismos de respuesta del MINVU deben tener criterios de implementación en función de áreas urbanas complejas, como lo es el caso del Área Metropolitana de Santiago (AMS), diseñando acciones desde la relación con su entorno urbano, que permita una mayor integralidad de los resultados del déficit habitacional urbano y favorezca una mayor integración social.

7. Bibliografía

- Banco Central (2022). Encuesta Financiera de Hogares 2021. Banco Central de Chile.
- BID (2014). Se busca vivienda en alquiler: Opciones de política en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo.
- BID (2022). Foro de Vivienda 2022: soluciones resilientes para la reducción del déficit habitacional en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Díaz, Cristóbal (2015). “Chao Suegra”: El subsidio de arriendo y los efectos en la movilidad y localización residencial de sus beneficiarios en el Sistema Urbano Metropolitano de Santiago (2014-2015).
- DIPRES (2022). Ley de Presupuestos 2023. Dirección de Presupuestos: Ministerio de Hacienda.
- Contreras, Yasna (2022). Territorio informal. Una nueva lectura del acceso a la vivienda y al suelo en Chile. En Revista Geografía Norte Grande, N° 81, Pág. 113-136.
- Fuentes, L. Ruiz Tagle, J y Valenzuela, F. (2020). Vivienda Asequible: Aprendizajes desde Barcelona y Londres. Documento para Política Pública N°6. Centro de Desarrollo Urbano Sustentable, Santiago.
- González, Pamela (2021). Política de arriendo en Chile: Análisis de la pérdida de subsidios asignados por no uso en la Región Metropolitana (2013-2021).
- Liliengreen, Curt (2016), “Danmark - Boligforhold”, extraído en: http://denstoredanske.dk/Mad_og_bolig/Bolig/Boligforhold/Danmark_-
- Link, Felipe (2020). Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia. En Revista Economía, Sociedad y Territorio, N°61, Vol. 19.
- Matus, Mauricio (2014). Mejoras habitacionales en Chile, 1990-1998. Crecimiento económico y política social con elevada desigualdad de la renta. En Revista Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, N°13, Vol. 7. Pág. 102-115.
- MDS (2023). Informe Monitoreo Subsidio al Arriendo. Banco Integrado de Programas Sociales y No Sociales: Ministerio de Desarrollo Social y Familia.
- MINVU (2022). Plan de Emergencia Habitacional 2022 - 2025. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- MINVU (2022). Resolución exenta N°855 de 2022 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Biblioteca del Congreso Nacional.

OCDE (2020). Social housing: A key part of past and future housing policy. OCDE 2020.

Orellana, A. (2007a). La gobernabilidad metropolitana de las periferias de Santiago. Revista *Ánfora*, 14,23, 185-198.

Provivienda (2022). El papel de la sociedad civil en la provisión de vivienda asequible. Experiencias y buenas prácticas. Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación.

Rolnik, De Andrade, Martin-Toro (2021). El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. En Revista INVI, Vol. 36, N°103.