

## Programa de subsidio de arriendo de viviendas

**Durante el año 2013 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) anunció la implementación de un nuevo programa de apoyo al arriendo de viviendas.**

En síntesis, el programa está enfocado en familias jóvenes vulnerables y emergentes, con jefes de hogar de hasta 30 años y con ingresos entre 8 UF y 25 UF mensuales. El beneficio consiste en una ayuda por cinco años, de 3 UF durante los primeros tres y de 2,5 UF durante los dos años restantes, a aplicar en viviendas disponibles en el mercado con un valor de arriendo máximo que se fijará en cada uno de los llamados a postulación que se realicen (en el caso del primer llamado -febrero 2014-, este monto se estableció en 8,6 UF). La forma de postulación sigue la lógica del DS 01, de forma directa e individual, sin la exigencia de codeudor solidario con el objetivo de disminuir las trabas al momento de postular.

Esta medida parece ir en la línea correcta dada la escasa movilidad habitacional y segregación residencial existente en nuestro país. De hecho, el fomentar el mercado de arriendos fue una recomendación de la OCDE en sus documentos “Economic Surveys: Chile” (2012) y “National Urban Policy Reviews: The Case of Chile” (2013). Entre las ventajas de aplicar este mecanismo se encuentran las siguientes:

1) Es una política que, al menos en el corto plazo, es menos costosa para el Estado en comparación con la entrega de subsidios para la compra de viviendas<sup>1</sup>. Por ejemplo, durante el primer año de operación un subsidio para arriendo tendría un costo de 36 UF (o de 168 UF durante los 5 años de duración del beneficio), versus las 620 UF anuales promedio que se desembolsan por pago de cada subsidio para compra de viviendas vía DS 49<sup>2</sup>.

2) Evita el abandono de viviendas compradas vía subsidio habitacional, al sobre estimar las reales necesidades de la población, al mismo tiempo que puede permitir dar uso a viviendas vacías.

3) Estos subsidios no “amarran” a una familia a vivir en una determinada vivienda y barrio toda su vida. A su vez, esto puede ser útil para disminuir la segregación residencial y para

aminorar la proliferación de polos de pobreza y delincuencia, en la medida que efectivamente existan viviendas en arriendo para este segmento bien localizadas.

Sin embargo, dada la realidad institucional y social de nuestro país aún quedan aspectos importantes que deben ser analizados y perfeccionados para un adecuado funcionamiento del programa. Entre ellos destacan los siguientes:

- Los modelos de países desarrollados, en los cuales está basada la propuesta chilena, operan de una forma muy diferente a la planteada por el programa de arriendo de viviendas del MINVU.

- La responsabilidad de proveer las viviendas en arriendo la tienen los gobiernos locales, los cuales tienen presupuesto propio y las facultades necesarias para facilitar la implementación de un sistema de este tipo. En cambio, en Chile todo se ejecuta desde el poder central.

- La política habitacional se realiza en su totalidad a través de subsidios para arriendo de viviendas, mientras que en nuestro país se entregan paralelamente subsidios para la compra de viviendas.

- Las viviendas en arriendo (y en muchos casos también el suelo) son propiedad del Estado o de asociaciones encargadas de administrar y gestionar conjuntos de viviendas sociales. En cambio, en el caso chileno las viviendas sujetas de subsidio de arriendo son propiedad de dueños particulares.

- A modo más general, es relevante considerar que en Chile existen diferentes ministerios que trabajan independientemente en relación a una política pública en particular. Esto difiere de lo que se observa en otros países, donde hay mayor coherencia y coordinación entre los diferentes aspectos que revisten a las políticas sociales.

Dado lo anterior, para aplicar el programa como se plantea se deben generar mecanismos que permitan que la oferta esté dispuesta a participar. Tal cual está diseñado el programa, no se aprecia claramente cuál será el incentivo para un propietario de entrar en el programa, versus arrendar su vivienda en el mercado privado.

<sup>1</sup> Se debe considerar que el objetivo del programa de arriendo es que sea un paso previo a comprar una vivienda, es decir, está de todas maneras enfocado hacia la propiedad, pero una vez que las familias estén lo suficientemente preparadas para tomar la decisión. Por lo tanto, la instauración de este programa no debiese traducirse en una merma importante de los recursos destinados a los programas para la compra de viviendas.

<sup>2</sup> En base a estadísticas MINVU para 2012 ([http://observatorios.minvu.cl/\\_site/](http://observatorios.minvu.cl/_site/)).

“El nuevo programa de apoyo al arriendo de viviendas consiste en una ayuda por cinco años, para familias jóvenes vulnerables y emergentes, con jefes de hogar de hasta 30 años y con ingresos entre 8 UF y 25 UF mensuales”.

**Claudia Chamorro D.**  
Economista, Coordinación Económica  
Gerencia de Estudios CChC

