



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

**“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 presentada para obtener el grado de Magíster en Desarrollo Urbano

Nombre Estudiante: Cristóbal Díaz Martínez

Profesor Guía: Luis Fuentes Arce

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile

Diciembre de 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)

Agradecimientos

Esta tesis fue realizada bajo el patrocinio del **Proyecto Fondecyt N°1121477 “Evolución de los patrones de localización de las clases medias en Santiago de Chile: 1992-2012”**, cuyo investigador principal es el académico Dr. Luis Fuentes Arce, miembro del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Agradecimientos

Familia, Amor y Amigos, guías y maestros, compañeros e influencias.

Pasado y presente, pobreza y fuerza, salud y conciencia. Por el trabajo, el amor, el futuro y la ciencia.

Resumen

En Chile predomina la cantidad de viviendas en propiedad, por sobre las ocupadas por arrendatarios. A partir de la observación de experiencias internacionales sobre sistemas de arriendo orientados a disminuir el déficit habitacional, el allegamiento, y a mejorar la localización en la ciudad, en 2014 se implementó el primer Subsidio de Arriendo, coloquialmente llamado “Chao Suegra”, orientado a familias vulnerables. Las inspiraciones teóricas para esta política comprenden la vivienda más allá del inmueble, entendiéndola como un servicio vinculado a centralidad y oportunidades en la ciudad, que además busca integrar a diversos grupos sociales. La comprensión de que la propiedad no es la única alternativa para entregar viviendas dignas, y que un país no necesariamente es desarrollado cuando sus habitantes son propietarios, permitió que se ejecutara esta inédita política habitacional.

La investigación evaluó el impacto del subsidio en la movilidad y localización residencial de los beneficiados de la Región Metropolitana, pertinente de analizar por sus altos niveles de segregación. Para esto se estudiaron los niveles de utilización del subsidio y se identificaron las trayectorias espaciales de sus beneficiados, con el objetivo de comprobar si se redujo el allegamiento, y si existió movilidad hacia mejores localizaciones, asociadas a centralidades. El análisis del origen, destino, y condiciones de arriendo que estas familias pudieron encontrar en las comunas de la RM, permite comprender la relevancia y futuros desafíos del subsidio.

Se concluye que el Subsidio de Arriendo es una política muy limitada, con escaso impacto en la movilidad residencial de los sectores vulnerables, y si bien permite reducir el allegamiento de quienes lo utilizan, ha tenido niveles muy bajos de aplicación, debido a la escasa oferta de arriendos, problemas estructurales de la condición socioeconómica de sus beneficiados, entre otros factores. A partir de los resultados, se plantea la necesidad de crear un sistema de arriendo con mayor control desde el Estado, y de mejorar, entre muchos aspectos, las centralidades de las comunas periféricas de Santiago, donde se concentran los arriendos ejecutados gracias al subsidio.

Índice

• 1. Introducción	10
• 2. Formulación de la Investigación	11
• 3. Marco Teórico	12
3.1 Tratamiento Conceptual	12
3.2 Sistemas de Arriendo: Contexto Internacional	15
3.3 Política de Arriendo en Estados Unidos y consideraciones para un subsidio en Chile	21
3.4 Justificación Área de Estudio	23
• 4. Pregunta de Investigación	25
• 5. Hipótesis	25
• 6. Objetivos	26
• 7. Metodología	26
• Capítulo 1: "Chao Suegra": contexto habitacional en Santiago de Chile e implementación del Subsidio de Arriendo	29
1.1 Contexto habitacional	29
1.2 Condiciones del subsidio, público objetivo e implementación del primer llamado	35
1.2.1 Condiciones y Requerimientos	35
1.2.2 Público Objetivo	37
1.2.3 Implementación del primer llamado	39
• Capítulo 2: Localización, movilidad y patrones de desplazamiento en el SUMS mediante la utilización del subsidio por parte de sus primeros beneficiados	41
2.1 Oferta habitacional disponible	41
2.2 Localización y desplazamiento de los beneficiados en el SUMS	44
2.2.1 Etapa 1: Julio de 2014	44
2.2.2 Etapa 2: Diciembre de 2014	46
2.2.3 Etapa 3: Marzo de 2015	48
2.3 Resultados y necesidad de evaluación del programa por parte de actores y beneficiados	53
• Capítulo 3: Evaluaciones, resultados y desafíos para la creación de un sistema de arriendo	57
• 8. Consideraciones Finales	67
• 9. Bibliografía	74
• 10. Anexos	82

Lista de ilustraciones

- Figura 1: Porcentaje de arriendo en ciudades latinoamericanas, p.19
- Figura 2: Estructura de tenencia de la vivienda en ciudades de los países desarrollados en 2009, p.20
- Figura 3: Clasificación de las comunas del SUMS según su localización, p.24
- Figura 4: Evolución de la estructura de tenencia de vivienda en Chile (1952-2009), p.29
- Figura 5: Segregación urbana en la RM, p.30
- Figura 6: Periferización de la vivienda social en la RM, p.31
- Figura 7: Déficit habitacional por regiones de Chile entre 2006 y 2009, p.33
- Figura 8: Quintiles de ingreso per cápita 2013, p.38
- Figura 9: Beneficiados con Subsidio de Arriendo por Región, p.39
- Figura 10: Oferta de arriendos de hasta \$200.000 en la RM, p.41
- Figura 11: Oferta de Arriendos en la RM en el trimestre julio-septiembre de 2014, p.43
- Figura 12: Movilidad intercomunal de los beneficiados por el Subsidio de Arriendo, según zonas del SUMS, Etapa 1 (39 de 184 casos), p.46
- Figura 13: Movilidad intercomunal de los beneficiados por el Subsidio de Arriendo, según zonas del SUMS, Etapa 2 (134 de 537 casos), p.48
- Figura 14: Movilidad intercomunal de los beneficiados por el Subsidio de Arriendo, según zonas del SUMS, Etapa 3 (101 de 412 casos), p.50
- Figura 15: Síntesis de resultados del Subsidio de Arriendo en sus 3 etapas, p.51
- Figura 16: Comunas que recibieron mayor nivel de arrendatarios al 31 de marzo de 2015, p.53
- Figura 17: Barrios de origen y barrios de destino de los beneficiados del Subsidio de Arriendo, p.54
- Figura 18: Trayectorias de origen-destino, en el uso del Subsidio de Arriendo, p.54
- Figura 19: Síntesis de principales aspectos evaluados por parte de los beneficiados por el Subsidio de Arriendo, p.63
- Figura 20: Síntesis de resultados en relación al marco teórico utilizado, p.69

Lista de abreviaciones

CASEN: Caracterización Socioeconómica Nacional

CEP: Centro de Estudios Públicos

DPH: División de Política Habitacional

DS01: Decreto Supremo N°1. Programa de Subsidio de propiedad para familias emergentes y clase media, que permite comprar viviendas de hasta 2.000UF

DS49: Decreto Supremo N°49. Programa Fondo Solidario de Elección de vivienda. Subsidio de propiedad para sectores vulnerables que permite comprar viviendas de hasta 800UF

DS52: Normativa que regula el programa habitacional Subsidio de Arriendo

HUD: United States Department of Housing and Urban Development (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos)

FPS: Ficha de Protección Social

MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

OECD: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico

PNDU: Política Nacional de Desarrollo Urbano

PRMS: Plan Regulador Metropolitano de Santiago

PRS: Private Rented Sector (Sector de Arriendo Privado)

RM: Región Metropolitana

SERVIU: Servicio de Vivienda y Urbanización

SRS: Social Rented Sector (Sector de Arriendo Público)

SUMS: Sistema Urbano Metropolitano de Santiago

UF: Unidad de Fomento. Es la unidad financiera utilizada para medir el valor de las viviendas, entre otros bienes de tipo bancario y financiero. Su valor aproximado en julio de 2015 es de \$25.000 pesos chilenos, US\$37 dólares de Estados Unidos aproximadamente.

1. Introducción

La investigación abordó una iniciativa inédita para las políticas de vivienda en Chile, las cuales se enfocaron durante los primeros veinte años del período democrático (1990-2010), en crear oportunidades de adquirir viviendas en propiedad, orientadas a familias de sectores socioeconómicos vulnerables y de clase media (OECD, 2012). Esta perspectiva, si bien solucionó el déficit cuantitativo de viviendas, consolidó una estructura residencial muy diferenciada, particularmente observable en Santiago, donde los sectores vulnerables se agruparon en viviendas sociales periféricas del norponiente, surponiente y sur de la Región Metropolitana de Santiago (RM), además de algunas de sus comunas en zonas rurales, y los grupos de ingresos altos lo hicieron en el sector oriente de la capital (Fernández, 2008), reforzando una segregación histórica.

Con el objetivo de entregar viviendas con buena localización, se han implementado subsidios que en el caso de las clases medias, los han llevado a diversificar la composición social de algunas comunas pericentrales y periféricas, como ocurrió en La Florida, Peñalolén, Ñuñoa, Maipú, Quinta Normal, entre otras (Sabatini, Wormald, Rasse, Trebilcock, 2013). El mecanismo utilizado fue el subsidio de propiedad, que permitió entregar una estabilidad relacionada con el patrimonio residencial y económico que estos grupos buscaban.

Sin embargo, la estabilidad patrimonial y buena localización residencial lograda en la clase media no se ha conseguido de la misma forma en los sectores vulnerables, quienes también lograron, en su mayoría, ser propietarios, pero de viviendas sociales en comunas periféricas sin buenos servicios u oportunidades de educación y empleo. La observación de esta incapacidad de los sectores vulnerables para salir de una situación de falta de oportunidades llevó a que desde 2010 se comenzara a estudiar la opción de entregar, a familias jóvenes de escasos recursos, un subsidio para acceder a viviendas en arriendo, con el objetivo de disminuir el allegamiento en que muchos se encontraban, ayudar a mejorar la ubicación espacial de estos jóvenes en la ciudad, y retrasar su decisión de ser propietarios, para no limitar sus oportunidades a una vivienda adquirida tempranamente, y que probablemente sufriera de las mismas externalidades negativas que su vivienda inicial.

El Subsidio de Arriendo, conocido coloquialmente como “Chao Suegra”, por ser el fin del allegamiento en casa de los padres uno de sus objetivos, se impulsó durante 2013 y fue implementado en 2014, con una lista de 5.000 primeros beneficiados a nivel nacional, publicada en enero de 2014. De los 5.000 beneficiados, 1.733 correspondieron a la RM, siendo la región con más subsidios asignados, beneficio que consistió en 3UF (\$75.000 aproximadamente) mensuales para financiar arriendos de hasta \$200.000 durante 3 años, luego de lo cual el subsidio disminuye a 2,5UF por 2 años más, completando en total 5 años de beneficio.

El análisis de las trayectorias espaciales que los beneficiados del subsidio realizaron al arrendar, su nueva localización, y el cumplimiento de los objetivos definidos para este subsidio, son el objetivo de la tesis. A través del estudio del Subsidio de Arriendo, su implementación y primeros resultados, se analiza el desarrollo de un nuevo proceso de movilidad residencial en Santiago, aportar con orientaciones para mejorar la política, y construir una línea de investigación que contribuya a crear un sistema de arriendo efectivo en Chile.

2. Formulación de la Investigación

En Chile, como en la mayor parte de los países latinoamericanos, predomina la cantidad de viviendas habitadas en propiedad, por sobre las que existen ocupadas por arrendatarios, según estudios realizados desde la década de 1990 (Gilbert, 1993, 2011, Chamorro, Caro, 2010). Desde 2010, se adoptó interés por observar experiencias internacionales (UN-Habitat, 2003; Houston, Sissons, 2011; BID, 2014) sobre sistemas de arriendo orientados a disminuir el déficit habitacional, el allegamiento y a fomentar una buena localización en la ciudad. La pertinencia de políticas que promueven el arriendo por sobre la propiedad (Sabatini, 2012), llevó a que en 2013 se promulgara el Subsidio de Arriendo para familias vulnerables.

Las inspiraciones teóricas para la nueva política de arriendo provienen de experiencias internacionales que comprenden la vivienda más allá del inmueble, y la conciben como un servicio social vinculado a la centralidad y oportunidades en la ciudad (Trivelli, 2005, AME, 2014). En este sentido, comprender que la propiedad no es la única alternativa para crear un sistema de vivienda exitoso, y que un país no necesariamente es desarrollado cuando la mayor parte de sus habitantes son propietarios (Gilbert, 2011), ha permitido que en Chile se tomen nuevas orientaciones para enfrentar la falta de viviendas y el allegamiento.

En función de lo anterior, es importante conocer las experiencias en Europa y Estados Unidos, sus políticas de arriendo, y el debate reciente sobre el arriendo en Latinoamérica y Chile. Luego se justifica el objeto y espacio de estudio y los conceptos a tratar, con énfasis en la movilidad residencial y localización residencial. Las nuevas orientaciones teóricas sobre la relación propiedad/arriendo, y las políticas de fomento al alquiler en países como Colombia y Estados Unidos, permitieron rescatar elementos aplicables a la realidad habitacional en Chile. Por otra parte, es importante conocer el origen del proyecto de Subsidio de Arriendo, destacando la realidad habitacional de la RM, las características, requisitos, público objetivo y fines del subsidio, para analizar las trayectorias espaciales de sus beneficiados y el impacto en su movilidad, localización y nueva situación residencial.

La perspectiva de fomento del arriendo en Chile como política pública es inédita, ya que los subsidios habitacionales que han existido anteriormente se enfocaron en la propiedad, y los más recientes se han orientado a relocalizar familias, a partir de la venta de la vivienda inicial y la compra de una nueva para producir movilidad espacial. El Subsidio de Arriendo para familias vulnerables es fruto de la consideración de diversas experiencias internacionales y del análisis de la situación habitacional de Chile durante la primera década del siglo XXI.

3. Marco Teórico

3.1 Tratamiento Conceptual

Considerando la ciudad de Santiago como espacio geográfico de análisis, es relevante destacar que el objeto de estudio en primera instancia, es la **movilidad residencial**, toda vez que la acción realizada por los beneficiados por el subsidio es la de reubicarse en una nueva vivienda dentro de la ciudad. El concepto ha sido definido desde perspectivas clásicas de la sociología, según las cuales la movilidad residencial sería consecuencia de la movilidad social, es decir, de un cambio en la capacidad económica de pago de una persona o familia. Esta idea, si bien con matices, se mantiene, y autores como Mike Savage señalan que las personas o familias migran residencialmente para vincularse a determinados recursos que componen el ambiente residencial, lo que constituye a este ambiente como elemento diferenciador respecto de su situación inicial (Savage, 1988).

Más recientemente, se ha reforzado la definición de movilidad residencial, con consideraciones que trascienden la clase social y la capacidad de pago. La movilidad residencial es entendida como la opción que tiene un individuo de localizarse en un sector residencial diferente al de origen, de forma tal que dicha ubicación puede afectar o no el incremento de sus capitales (Uribe, 2005), lo que abre la posibilidad de que la movilidad no siempre esté definida por una intención o demostración de ascenso social. De hecho, la movilidad puede ser provocada por una disminución de los ingresos. De esta forma, el lugar de residencia permite analizar una trayectoria de vida y sus cambios, evidenciar prácticas segregativas de localización geográfica, además de expresar, el reagrupamiento de individuos que tienen afinidades sociales (Delaunay y Dureau, 2003). La residencia y su localización se constituyen como un elemento de diferenciación social que las familias buscan expresar, y las prácticas de apropiación del entorno que consolidan estilos de vida similares, refuerzan la clase social a la que se pertenece.

Los elementos destacados son pertinentes de analizar en el caso de Santiago, ya que la ciudad posee patrones de segregación bien diferenciados, que pueden ser tensionados a partir de los resultados de utilización del subsidio de arriendo. Para esta investigación, la movilidad residencial se entiende como una práctica espacial de movimiento geográfico intraurbano, que se asocia indirectamente con la movilidad social, ya que existe el beneficio monetario del subsidio, el cual si bien no influye en un aumento significativo de los ingresos familiares (movilidad social), permitiría al menos acceder a independencia residencial, terminando con una situación de allegamiento. Por ende, la movilidad puede resultar en el desplazamiento hacia una vivienda similar o de mejores características que la inicial (tamaño, materialidad), aunque no necesariamente a través de un desplazamiento lejano a la ubicación de origen, por las características de agrupamiento a la clase social a la que se pertenece, y que ya fueron señaladas.

La movilidad residencial se produce toda vez que existen “oportunidades habitacionales” para un grupo humano, determinadas en esta ocasión por la entrega del subsidio. De esta forma, la **trayectoria residencial**, como desplazamiento intraurbano para llegar a una nueva vivienda, se encuentra en la intersección entre las necesidades y expectativas habitacionales de los beneficiados por una parte, y los factores institucionales y estructurales por otra (Di Virgilio, 2011). En esta intersección, el subsidio es un factor invariable, y el mercado de arriendo es el factor variable, y relevante de evaluar al momento de analizar los niveles de utilización del subsidio en Santiago.

Por otra parte, es relevante destacar el concepto de **localización residencial**, referido al resultado de la trayectoria residencial llevada a cabo por los beneficiados del subsidio. La posición de origen y destino de las viviendas en las que se ubican los subsidiados permite analizar la movilidad residencial en Santiago, una vez conocidos los principales determinantes que condicionan el arriendo, a través de la experiencia de los beneficiados. La buena localización, si bien puede variar dependiendo de la percepción de los arrendatarios, se puede medir en función de la mejora de su situación residencial respecto de la mayor cercanía al acceso a servicios y transporte (Brain, Cubillos, Sabatini, 2009), que impidan que la vivienda esté tan o más aislada que la de origen, por lo que la buena localización es posible de ser evaluada en términos comparativos para esta investigación. Al mismo tiempo, la localización final de quienes se encuentran arrendando posibilita conocer los niveles en que su nueva localización residencial ofrece posibilidades laborales, educativas, de servicios y relaciones tendientes al capital social, lo que se entiende tradicionalmente como **Geografía de Oportunidades** (Galster, Killen, 1994).

Este último concepto es muy relevante al momento de evaluar la situación de los arrendatarios, ya que la consideración de mayores o menores posibilidades de desarrollo no es absoluta, varía de caso en caso y puede tener distintas valoraciones, siendo la más relevante, la que realizan los mismos subsidiados, por lo que el concepto ofrece posibilidades de ser resignificado a partir de los resultados del subsidio. Considerando las experiencias de arriendo de los beneficiados, es posible reconsiderar o incluso redefinir la Geografía de Oportunidades que se ofrece en la ciudad, para comprenderla como la distribución espacial de accesos a bienes, servicios y redes sociales de calidad en la ciudad, de forma integrada. El concepto ayuda a conocer la distribución espacial de los bienes y servicios pero también a comprender y diferenciar las diversas maneras en que la geografía influencia las oportunidades percibidas por las personas, y como plantean Galster & Killen, permite entender la capacidad de los arrendatarios, para planificar y construir su proyecto de vida particular a futuro. En este sentido, es importante comprender la evaluación que realizan los arrendatarios respecto a su situación residencial, al control que manifiestan sobre su contexto, y la satisfacción en relación a los aspectos de su entorno que se han mencionado, importantes de evaluar tras conocer los resultados del subsidio.

Todo lo anterior, se orienta al objetivo de construir políticas habitacionales orientadas a la **integración social**, lo que se ha entendido como la participación de personas y grupos en los ámbitos social, político y económico de la sociedad. En el contexto actual, caracterizado por la modernidad y la democracia, la integración se refleja en lo social, en la posibilidad de acceder a los activos sociales y en la adhesión de grupos e individuos a normas de comportamiento que garantizan la solución pautada de conflictos (CEPAL, 2000). *“La integración social como la capacidad de generar comunicaciones que sustenten representaciones colectivas socialmente cohesionadoras, es decir, que constituyan una identidad colectiva que incorpora a los diversos sectores de la sociedad. Su contrario, la desintegración social, resulta de una sociedad que en vez de incluir sus elementos, los excluye, estableciendo comunicaciones parciales. Una sociedad desintegrada es aquella en donde su estructura y sus instituciones no dan cuenta de la comunicación de todos los grupos de la sociedad, existiendo amplios sectores que no tienen capacidad comunicativa (que están excluidos), de tal manera que la posibilidad de generar representaciones colectivas más o menos comunes está deteriorada”* (Sepúlveda, Sepúlveda, 2003).

La integración social es considerada, desde las políticas recientes del MINVU, como la necesidad de que las soluciones de vivienda se inserten en una lógica de barrio y ciudad, superando la entrega de vivienda como un simple bien material. La integración, como opuesto a la segregación, busca que existan mejores oportunidades para que los habitantes de la ciudad accedan a sus servicios, y que en esta distribución, sus diversos habitantes se acerquen e interactúen, evitando la concentración excesiva de grupos socioeconómicos en zonas diferenciadas.

A partir de lo anterior, y para efectos de la investigación, la integración social considera dos dimensiones, una de las cuales corresponde al acceso a servicios, y otra que refiere a la distancia social entre grupos, según Brain, Cubillos y Sabatini. *“Debemos distinguir la falta de acceso físico a servicios y equipamientos urbanos de la falta de contacto social por encima de las fronteras de clase. La primera es importante en la medida que la segregación espacial en la ciudad vuelve más pobres a los pobres. Pero la segunda es la que estimula los procesos de desintegración social o “guetización” de los grupos populares. “No hay contrato social sin contacto social” observaron Blakely y Snyder en su influyente estudio sobre la proliferación de condominios cerrados en los Estados Unidos (1997). Para disminuir la segregación social, se deben considerar necesariamente ambas dimensiones. Sólo así es posible avanzar en la disminución del problema de la segregación entendida como realidad social homogénea de familias en el espacio”* (Brain, Cubillos, Sabatini, 2007).

La evaluación que se realiza del subsidio en relación a la integración social, se relaciona tanto con el acceso a servicios y equipamiento urbano, como a la percepción de los beneficiados sobre el barrio y comuna en que se ubicaron al arrendar, y la diversidad social en el entorno, que se deriva del conocimiento del lugar que escogieron para vivir.

3.2 Sistemas de Arriendo: Contexto Internacional

La consideración de un contexto internacional basado principalmente en una mirada a los países desarrollados de Europa, se justifica a partir de la inclusión de Chile en la OECD desde 2010, y en las observaciones realizadas por esta organización respecto de los altos niveles de desigualdad que en muchos ámbitos de la vida social se evidencian en nuestro país (distribución del ingreso, educación, y por supuesto, división social de la vivienda). El programa de Subsidio de Arriendo reconoce estas observaciones, y asume que junto a otros instrumentos de política habitacional, es posible alcanzar el estándar de las ciudades de los países miembros de la OECD, en relación a diversidad e integración social residencial, y acceso a oportunidades en las ciudades.

La mayor parte de los países de Europa occidental posee una estructura habitacional consolidada en relación al arriendo, que se expresa en la existencia de sistemas de arriendo privado y público o regulado por el Estado, y enfrentan problemas diferentes a los de Chile, que no cuenta con un sistema de arriendo robusto, frente al predominio de la vivienda en propiedad. De esta forma, en países como Inglaterra, Suiza o Alemania, existen altos niveles de arriendo, cercanos al 50% del tipo de ocupación de vivienda (Gilbert, 2011), porcentajes que incluso son más altos en sus ciudades principales.

La relevancia del arriendo ha sido constante en el siglo XX, sin embargo ha cambiado desde 1970, al menos en el Reino Unido, ya que los niveles de ocupación en arriendo comenzaron a disminuir debido al aumento de propietarios en viviendas regulares (de valor de mercado y/o vivienda social), impulsados por una disminución de precios, además del control por parte del Estado a los cobros realizados por los arrendadores, lo que limitó las ganancias de estos últimos en la década de 1980: *“por parte de la oferta, los arrendadores privados se enfrentaron a fuertes controles de precios, que redujeron sus ganancias y la posibilidad de invertir en propiedades para el arriendo privado”* (Houston, Sissons, 2010). En consecuencia, *“en la segunda mitad del siglo XX, el PRS (Sector Privado de Arriendo) en Inglaterra y Gales concentró a una proporción mucho menor de inquilinos que en otros países europeos. En Alemania, el PRS representa cerca de la mitad del mercado de vivienda, y en Francia, más de una quinta parte”* (Houston, Sissons, 2010).

En Inglaterra, el arriendo privado (PRS o Private Rented Sector) y público (supervisado/subsidiado por el Estado, llamado SRS o Social Rented Sector) se transformó en un tema de debate relevante, debido a las diferencias que poseen ambos sistemas y a la independencia con que comenzó a operar el PRS, respecto de las mayores regulaciones que existen en el SRS. La creciente liberalización de la economía, la desregulación y descentralización de la labor del Estado desde fines de la década de 1980, provocaron que el arriendo público en Inglaterra también disminuyera, y que aumentara la compra de vivienda de mercado en propiedad, y el arriendo sin subsidios o privado, ya que se desregularizaron las condiciones contractuales para dicho negocio.

Producto de lo anterior, durante la década de 1990 Inglaterra sufrió un aumento de la adquisición de viviendas por parte de propietarios, llegando al 70% del total de las formas de ocupación habitacional. A pesar de que aún existen los dos tipos de sistemas de arriendo, se ha consolidado desde fines del siglo XX, un deseo de ser propietario que es inédito en la cultura británica, y que actúa en desmedro del arriendo público (Saunders, 1990). Por otra parte, el número de viviendas en arriendo privado aumentó de 2,4 millones en 2001 a 3,8 millones en 2009, mientras que el número de hogares propietarios se mantuvo (Pattison, Diacon y Vine, 2010), por lo que ambos sistemas de ocupación de vivienda se han vuelto a equilibrar.

Las reformas neoliberales de la década de 1980 impactaron en Chile, reforzando la cultura de propiedad que se expresó en la idea del “sueño de la casa propia”, como aspiración fundamental para las familias en tanto símbolo de estabilidad y patrimonio. Recientemente, la tendencia a la propiedad y el arriendo privado observada en Inglaterra también ha ganado terreno en países europeos como Holanda, donde durante la década de 1990 comenzó a disminuir lentamente la utilización de los arriendos subsidiados por el Estado, en favor de la compra de vivienda. La vivienda social para arriendo, ofrecida por el Estado y otras organizaciones sin fines de lucro, representaba el 42% del stock en los Países Bajos en 1990 y el 36% en 2011 (BID, 2014).

Este nuevo panorama amenaza con aislar a los sectores de bajos ingresos en Holanda, los cuales se ven obligados a seguir arrendando, mientras que los sectores de altos ingresos optan por comprar: *“el número de inquilinos de bajos ingresos en viviendas sociales para arriendo ha aumentado, mientras que las personas de ingresos altos se encuentran cada vez más en el sector de los propietarios”* (Van Kempen, Priemus, 2002). Esta situación atenta contra la diversidad de grupos socioeconómicos que participaban del arriendo público y de la vivienda social en Holanda, que nunca ha destacado por ser exclusivamente para personas de escasos recursos.

El aumento de ingresos para algunos sectores de la sociedad incrementa la brecha socioeconómica, y es vista como un potencial atentado a la diversidad que caracteriza a Holanda. El alejamiento entre clases sociales puede provocar segregación espacial de la vivienda. Esto, porque quienes poseen capacidad de compra podrían alejarse espacialmente de quienes utilizan los beneficios sociales de arriendo y propiedad, localizándose en nuevos barrios de propietarios.

En Holanda hasta fines de la década de 1990 no era posible encontrar barrios habitados únicamente por familias pobres, en cambio en Chile es difícil encontrar barrios con mixtura social, o con altos niveles de vivienda en arriendo. En este sentido, la mayor parte de quienes estudian el tema del arriendo en Europa, declaran que es necesario evitar la segregación espacial que produce el exceso de concentración de propiedad, considerando que *“Holanda claramente solía pertenecer a los países a los cuales autores como Kemeny (1995) ha caracterizado como mercado de arriendo público integrado”* (Van Kempen, Priemus, 2002).

La trayectoria de los sistemas de arriendo en Reino Unido y Holanda difieren de la realidad de Chile. De la misma forma, en países como Alemania existen altos niveles de arriendo privado, y en Francia se realizan esfuerzos constantes por conservar altos niveles de vivienda social ofrecida para arriendo desde el Estado, incluso en el centro de París, para evitar especulación inmobiliaria y gentrificación. Por ende, es difícil realizar comparaciones con la estructura de vivienda en Chile, donde no existe arriendo regulado por el Estado, y esta forma de tenencia de vivienda se limita a iniciativas particulares, que tampoco alcanzan altos niveles. Sin embargo, es necesario destacar que las tendencias hacia la privatización del arriendo, y la concentración de la vivienda en propiedad como nuevas formas de ocupación habitacional en Inglaterra y Holanda, comienzan a cambiar el mercado de la vivienda en una dirección que, de forma preocupante, puede llegar a producir la segregación espacial que se observa en Chile. Este fenómeno tiene su origen, en el caso de Santiago, en la década de 1960, a través de las políticas de vivienda del MINVU, que entregó soluciones habitacionales periféricas a los migrantes pobres que llegaron a Santiago, las cuales además ayudaron a ampliar la extensión de la ciudad a través del “sesgo periférico” del Ministerio (Petermann, en Galetovic, 2006).

Las orientaciones que en Chile se han considerado desde 2010 para fomentar el arriendo, tienen que ver con experiencias de realidades más cercanas y con apoyos tecnocráticos que se vinculan a Estados Unidos. Lo anterior, debido a que es difícil pasar de un sistema de arriendo casi inexistente, a los niveles que países como Alemania o Francia ostentan, donde el arriendo se encuentra entre el 40 y 50% de la ocupación habitacional, y que son aún más altos en sus capitales (Gilbert, 2011), y que además ofrecen vivienda de propiedad estatal para arrendar, en localizaciones centrales con acceso a buenos servicios.

El estudio “Busco casa en arriendo” del Banco Interamericano de Desarrollo (BID, 2014), señala que para Latinoamérica la necesidad de políticas de arriendo es cada vez más pertinente, ya que a través de su fomento es posible ayudar a resolver, en parte, el déficit habitacional que existe en las grandes ciudades. El informe sugiere un enfoque en los más pobres, grupos jóvenes y personas de tercera edad, que necesitan priorizar localización antes que propiedad, por sus características etáreas, de vulnerabilidad u ocupación laboral.

El economista y urbanista colombiano Andrés Blanco, encargado del estudio del BID, señala que el objetivo del fomento al arriendo no es terminar con el “sueño de la casa propia” sino que complementarlo y retrasar la compra, ya que *“cuando una persona compra una vivienda compra inmovilidad. Por lo tanto si una persona obtiene un trabajo en otro lugar de la ciudad deberá afrontar gastos de transporte más elevados. Adicionalmente no toda propiedad es buena, en especial para los sectores de bajos recursos. Los pobres suelen llegar a una vivienda propia pero informal, en un barrio alejado, sin servicios y sin acceso a ninguna amenidad urbana. Claramente en estos casos la alternativa de alquiler puede ser mejor en términos de calidad de vida. Hemos detectado que la vivienda alquilada en general tiene mejor calidad que la vivienda propia sin título. Son mejores en cuanto a infraestructura, materiales y hacinamiento* (La Capital, 2014).

El informe del BID destaca uno de los aspectos más importantes a la hora de analizar la situación habitacional en Latinoamérica, relacionado con el tipo de personas que arriendan, y las oportunidades que el arriendo ofrece en relación a la localización central en la ciudad, señalando el potencial que el arriendo posee para fomentar la integración entre clases sociales en la ciudad. *“En Estados Unidos los que más alquilan son los pobres. En cambio en América Latina en general notamos que los que más alquilan son los grupos medios. Incluso en Argentina son los medios y los altos, más que los más pobres (...) Esto mismo se presenta en Brasil, Chile, Colombia o Perú. Esto indica que el alquiler no es para pobres únicamente. Además indica que todos los grupos de ingresos alquilan. Uno puede pensar que quien tiene ingresos altos tiene la posibilidad de comprar vivienda si así lo quisiera. Pero no lo hace por una decisión. Eso ya indica que el alquiler no es sólo una alternativa obligada, sino que mucha gente lo prefiere de acuerdo a su ciclo de vida y a su conveniencia”* (La Capital, 2014).

Lo anterior hace aún más pertinente el fomento de un sistema de arriendo sólido y subsidiado por el Estado. Esta pertinencia, en el caso de Chile, también se explica por el hecho de que Santiago, a pesar de ser la ciudad que posee la mayor cantidad de viviendas en arriendo a nivel país (20% aproximadamente), no se encuentra en los niveles más altos de Latinoamérica, tal y como muestra el siguiente gráfico, según el cual 3 de las 5 ciudades con mayores porcentajes de arriendo se encuentran en Colombia:



Figura 1: Porcentaje de arriendo en ciudades latinoamericanas (BID, 2013)

Los motivos que explican los altos índices de arriendo en las ciudades colombianas de Medellín, Cali y Bogotá, y también en Ecuador y República Dominicana, tienen que ver con el desarrollo de un mercado de arriendo de vivienda informal durante gran parte del siglo XX, al que recurren los sectores vulnerables, debido al alto precio de las viviendas en propiedad. Por otra parte, en las ciudades colombianas, el arriendo formalizado por contrato y de viviendas formales tiene un público de clase media-alta. Esta situación fue aprovechada en Colombia, para construir en 2003, una Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana que buscó conservar e incrementar los niveles de arriendo, fijando un límite a los precios y entregando algunas exenciones tributarias, y créditos para personas y empresas que quisieran construir viviendas para arriendo (BID, 2014).

A partir de este ejemplo, es posible observar que uno de los aspectos más importantes a la hora de fomentar el arriendo es la capacidad de extenderlo a diversas clases sociales, superando la focalización. En un país como Colombia, en el cual hasta fines del siglo XX el arriendo formal era una opción para la clase media-alta, el fomento al arriendo se realizó en función de los pobres, ya que entre estos últimos estaba más arraigada la idea de la propiedad, por lo que también implicó un cambio cultural, que fue acompañado de regulaciones estatales. El objetivo de las políticas de arriendo que se han fomentado en las ciudades colombianas, ha sido regularizar la informalidad del arriendo que caracteriza a gran parte de las viviendas que ocupan los pobres en Colombia, entregar créditos para la construcción de viviendas de materiales sólidos, y en lugares centrales, para así disminuir la periferización de los más pobres, el hacinamiento y allegamiento en casa de otros familiares. Estas consideraciones ratifican la pertinencia del fomento al arriendo en Chile. *“Esto se hace especialmente patente si se considera el hecho de que dadas la magnitud de las precariedades de vivienda y las limitaciones fiscales del Estado, es poco realista pensar que se puedan generar a corto plazo las condiciones para que todas las familias accedan a una vivienda en propiedad”* (Jaramillo, Ibáñez, 2002).

Académicos como Alan Gilbert, quien ha estudiado el arriendo en Latinoamérica, han desmitificado la idea de que en las condiciones bajo las cuales la región enfrenta las primeras décadas del siglo XXI, sería posible pasar del déficit habitacional a la propiedad. Gilbert señala que existen una serie de mitos sobre la falta de vivienda en el continente, que afectan la ejecución de nuevas políticas habitacionales. Primero que todo, y frente al aumento del déficit de vivienda, el mito de que en un país desarrollado todos son propietarios, es cuestionable ya que el predominio del arriendo es un hecho en las principales ciudades de Europa y Estados Unidos, y la propiedad es la principal forma de tenencia de la vivienda en países pobres como Rumania, y otros de Europa central y balcánica (Gilbert, 2011). La división porcentual entre propietarios (owners) y arrendatarios (tenants) en las ciudades de los países desarrollados se expresa categóricamente en el siguiente cuadro:

City	Owners	Tenants	Other tenure
Berlin	11	89	n.a.
Chicago	68	32	n.a.
Geneva	16	78	6
London	58	41	n.a.
Los Angeles	50	50	n.a.
New York	52	48	n.a.
Rotterdam	26	49	25
Zurich	23	66	11

Table 3. Tenure structure of major cities in developed countries

Note. Where the original source does not distinguish other kinds of tenure, that grouping has been included in the tenant category

Figura 2: Estructura de tenencia de la vivienda en ciudades de los países desarrollados en 2009 (Gilbert, 2011)

La gran presencia del arriendo en relación a la propiedad en Estados Unidos y Europa, y la experiencia de las ciudades europeas, llevan a Gilbert a destacar que al fomentarse el arriendo, y con ello las oportunidades que ofrecen las grandes ciudades, *“las familias sin hijos pueden desear aprovechar una localización central; ellos tendrán años de quedarse en una misma casa una vez que lleguen los hijos! Esta familias no necesitan su casa propia ahora ya, incluso aquellos que sueñan con eventualmente ser propietarios”* (Gilbert, 2011).

La perspectiva de Gilbert es compartida por Sabatini, quien señala que *“la propiedad se vincula con la necesidad de tener algo seguro, pero el arriendo da mejores oportunidades por localización y permite flexibilizar la vivienda a familias jóvenes que necesitan eso, porque el mercado laboral los hace moverse y no quedarse en un lugar”* (Bio Bio, 2014). Gilbert también destaca la utilidad del arriendo para promover la mixtura e integración social, ya que *“mientras los suburbios son típicamente homogéneos en términos de clase social y la edad de los ciudadanos, barrios con una mezcla de propietarios e inquilinos son más sanos porque son mezclados”* (Gilbert, 2009). En este contexto, el subsidio a la demanda por arriendo es un instrumento considerado desde MINVU como un primer paso para crear un sistema de arriendo, en el cual según los autores, deben existir condiciones favorables y garantías para los arrendadores, con el objetivo de regular las relaciones arrendador/arrendatario, y no privilegiar a ninguna de las dos partes.

Sin embargo, uno de los problemas que puede enfrentar el Subsidio de Arriendo es la adecuación del mercado al valor del subsidio, y el alza de los precios de arriendo como parte de este ajuste, sobre todo en terrenos bien equipados. Es necesario considerar que en Santiago los precios del suelo urbano han ido al alza, lo que también se refleja en el aumento de los precios de arriendo, en relación a los sectores en que el subsidio puede ser entregado y utilizado.

3.3 Política de Arriendo en Estados Unidos y consideraciones para un subsidio en Chile

Las recomendaciones realizadas por el BID y las diversas orientaciones teóricas a favor del arriendo, se encuentran en los fundamentos del subsidio que el gobierno de Chile comienza a desarrollar en 2010 (ver anexos 1, 2 y 3 para información contextual complementaria), para lo cual se considera además la experiencia de las políticas de arriendo en Estados Unidos. En dicho país existen 3 tipos de asistencia federal para el arriendo a través del HUD (Housing and Urban Development) perteneciente al Ministerio de Vivienda, que apoya a cerca de cinco millones de familias en condición de vulnerabilidad. Los 3 principales instrumentos de arriendo son el “cupón para alquiler” (*voucher*), la vivienda pública de propiedad estatal y el subsidio a los oferentes que destinan parte de sus construcciones a viviendas económicas en arriendo. El gobierno federal organiza y distribuye el beneficio, y los gobiernos estatales administran su ejecución.

En Chile se ha observado con particular interés el primero de los tres instrumentos señalados. La política de *vouchers* de 1974 es una de las más recientes en Estados Unidos, ya que la vivienda pública para arriendo existe desde 1937, y el subsidio a los oferentes que destinan parte de sus viviendas para arriendo, es de la década de 1960. De este subsidio a la demanda en Estados Unidos, es relevante destacar características de la magnitud de su cobertura y funcionamiento. *“De las cinco millones de personas que tienen asistencia, aproximadamente dos millones reciben “cupones” para el alquiler, los que pueden ser utilizados en el mercado con los dueños de viviendas que estén dispuestos a aceptarlos. Este subsidio es conocido como los cupones de “Sección 8,” el cual fue resultado de una sección de la ley de vivienda de los Estados Unidos en 1974, en donde el programa le paga al dueño de la vivienda una suma garantizada del alquiler, mientras los inquilinos pagan el 30% de los ingresos del hogar. Los inquilinos deben tener ingresos menores al 50% del promedio mediano del área de donde viven para poder calificar para el programa”* (Kane, 2006).

A pesar de que la mayor parte de la población estadounidense es propietaria, la política de financiar parte del arriendo a las familias pobres ha permitido que varias de las ciudades más importantes cuenten con altos niveles de arriendo, como New York, Chicago o Los Angeles. Lo anterior, busca evitar concentraciones de pobreza que puedan devenir en zonas aisladas. En el caso de Estados Unidos, la pobreza se concentra en las áreas centrales de las ciudades, por lo que el análisis de periferización del caso de Chile no aplica. Sin embargo, según el MINVU el arriendo permitiría incrementar la mixtura social al fomentar la localización central, objetivo que obedece a orientaciones que señalan que *“inquilinos de bajos y altos ingresos pueden protegerse entre ellos cuando viven en la misma zona residencial. Aquellos con ingresos más altos pueden generar una demanda por productos y servicios, mientras que aquellos con bajos ingresos pueden proveer de estos productos y servicios (por ejemplo, cuidado de niños, servicios de limpieza). La mixtura social en los barrios también puede llevar a un entendimiento en común, a disminuir los prejuicios y los estereotipos”* (Sassen-Koob, 1984).

Si bien estas ideas han sido ampliamente cuestionadas, ya que la coexistencia de clases sociales en un barrio o comuna no deviene automáticamente en una mejor convivencia y en relaciones recíprocas y virtuosas en términos laborales y de capital social, el Subsidio de Arriendo hace propia esta idea de acercar las personas a las zonas de mejores oportunidades en la ciudad, las que se asocian a barrios donde viven grupos socioeconómicos más altos.

A partir de los aportes teóricos destacados anteriormente, y de las experiencias internacionales de arriendo, se procederá a la justificación del área de estudio en el cual se enmarcó el análisis del Subsidio de Arriendo en Chile, y a la definición de los principales instrumentos conceptuales que se utilizaron.

3.4 Justificación Área de Estudio

La evaluación de los resultados del Subsidio de Arriendo es particularmente relevante en el caso de la RM, que contiene a la ciudad de Santiago, capital de Chile, donde se observan con mayor fuerza los efectos de la segregación espacial producto de las políticas de vivienda centradas en la propiedad y perifерización de la vivienda social. La RM, con aproximadamente 6 millones de habitantes, es la más poblada y densa del país. Según el Censo del año 2002, el Área Metropolitana de Santiago presenta un porcentaje de hogares arrendatarios (21,1%) por encima del promedio nacional (17,0%), pero similar a otras áreas urbanas del país. Sin embargo, la distribución territorial de los arrendatarios es muy dispareja; mientras en las comunas periféricas de Quilicura (12,4%) y Huechuraba (11,6%) hay muy pocos arrendatarios, la comuna de Santiago cuenta con más hogares arrendatarios (48,2%) que propietarios (45,2%). En Chile, los hogares eligen o tienen posibilidades de arrendar, a medida que se sitúan en los quintiles de mayor ingreso (CASEN 2009).

El arriendo en Santiago entonces, es potestad de sectores medios-altos. De esta forma, *la proporción de arrendatarios es más elevada en las comunas ricas del nororiente, lideradas por Providencia donde 41,9% de los hogares arriendan. Sin embargo, cabe notar que en la comuna de Santiago y las comunas que bordean al norte y al poniente (Estación Central, Quinta Normal, Independencia y Recoleta), los hogares de nivel socio-económico más bajo arriendan su vivienda en proporción mucho más alta que hogares de nivel similar en la periferia*” (Sabatini, 2012).

Para fines de esta investigación, se comprende a la RM como un sistema urbano organizado en torno a la comuna de Santiago. Este sistema que se articula en función de actividades laborales, educacionales y de servicios, organiza a la mayor parte de las comunas alrededor de Santiago, y define también la distribución residencial de su población. En esta perspectiva, Carlos de Mattos, Luis Fuentes y Felipe Link denominan al área urbana que rodea a la ciudad como “Sistema Urbano Metropolitano de Santiago” (SUMS).

El SUMS es una organización territorial compuesta por 47 de las 52 comunas de la Región Metropolitana de Santiago, considerando las 34 del Área Metropolitana de Santiago (AMS) que componen el núcleo del sistema (comunas de la Provincia de Santiago más San Bernardo y Puente Alto) e incluyendo 13 comunas del entorno regional, que se denominan “Periurbano Expandido”. Estas últimas, cumplían en 2002 con el requisito de contar con un 15% o más de su población económicamente activa trabajando en el AMS, conforme al criterio establecido por la Organización para la Cooperación Económica y el Desarrollo –OECD– para considerar a una determinada unidad territorial como parte de un sistema urbano” (De Mattos, Fuentes, Link, 2014).

Conforme a lo anterior, los autores dividen al SUMS en 4 zonas, según la localización de las comunas: Centro Histórico, Primera Corona, Corona Exterior y Periurbano Expandido. La estructura geográfica referenciada, y que sirvió como marco de análisis espacial de las trayectorias residenciales ejecutadas vía Subsidio de Arriendo, se expresa en el siguiente mapa, que grafica las 4 zonas del SUMS, y las comunas que pertenecen a cada zona:

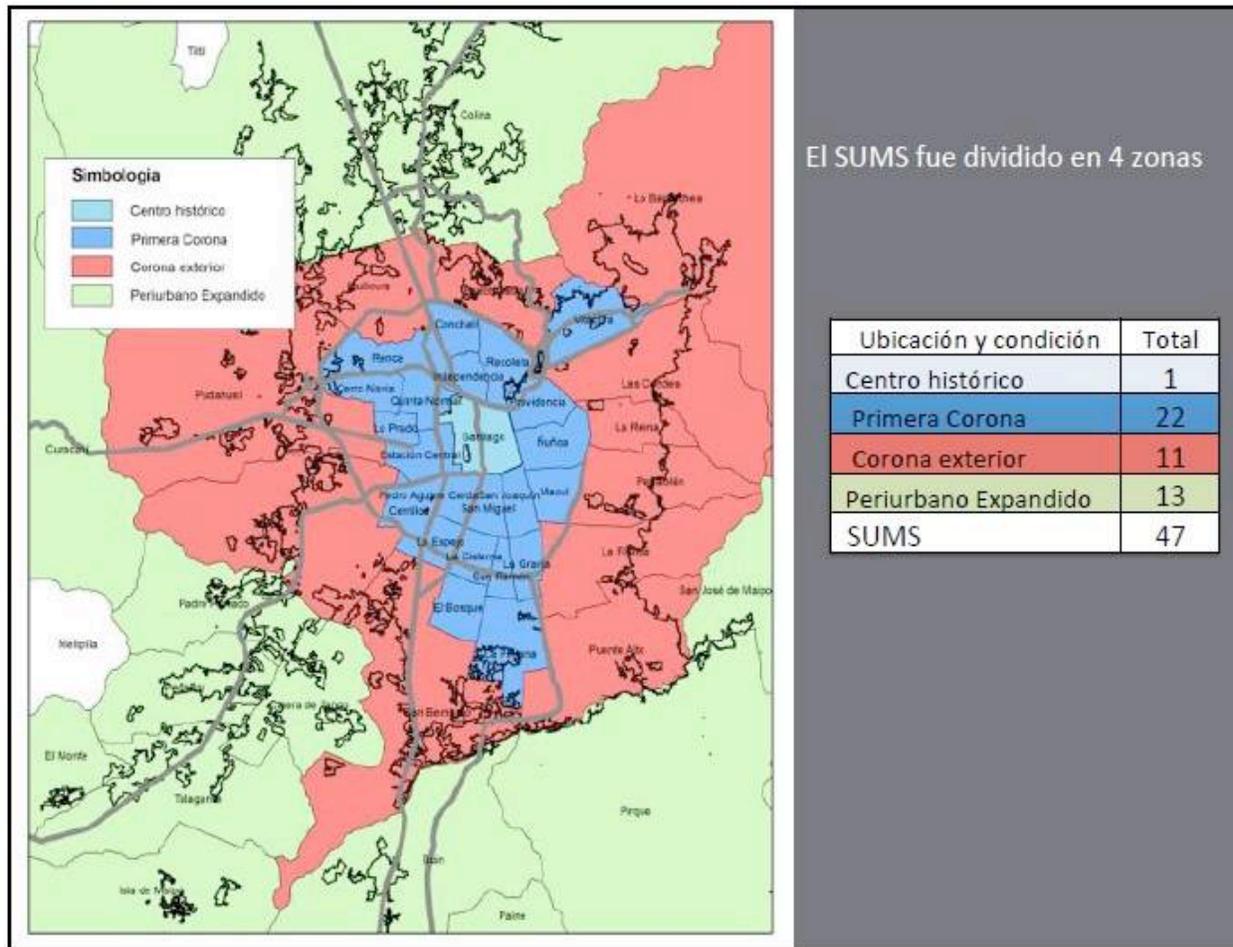


Figura 3: Clasificación de las comunas del SUMS según su localización (De Mattos, Fuentes, Link, 2014)

A partir de la estructura del SUMS, fue posible observar la movilidad residencial de los beneficiados por el subsidio que han ejecutado el arriendo, para analizar su desplazamiento y comprobar si la ubicación del arriendo resulta ser similar, más central o periférica. Con lo anterior, fue posible identificar tendencias predominantes y marginales respecto de la forma en que arriendan las familias a las que se dirige el beneficio. Al mismo tiempo, se identificaron los factores que inciden en la utilización del Subsidio de Arriendo, tales como cercanía a servicios, precio del arriendo, fuentes laborales, redes sociales del beneficiado, etc. De esta forma, se comprende la incidencia y limitaciones del subsidio en la estructura de vivienda de la RM, con el objetivo de avanzar hacia la creación de un sistema de arriendo de mayor cobertura y regulación.

4. Pregunta de Investigación

En función de los antecedentes y problema anteriormente expuestos, es necesario responder, **¿Cuáles son los efectos del Subsidio de Arriendo en las condiciones de movilidad y localización residencial de sus beneficiados?** La respuesta a esta interrogante permite identificar los efectos del subsidio, y la pertinencia de modificación o ampliación de esta nueva política pública de vivienda.

5. Hipótesis

La hipótesis de trabajo sostiene que la política de Subsidio de Arriendo es un instrumento que puede mejorar las condiciones de localización residencial y de vida de las familias vulnerables a las cuales se dirige el beneficio, ya que permitiría reducir el allegamiento, fomentar la localización en comunas centrales del SUMS, y el acceso a servicios y oportunidades en la ciudad, mejorando su situación residencial previa.

El subsidio de arriendo, toda vez que provoque un cambio en la localización de sus beneficiados, puede promover la diversificación de los grupos sociales que habitan en la ciudad (Contreras, 2011). Por otra parte, puede ayudar a reducir los niveles de allegamiento y periferización de los grupos socioeconómicos vulnerables (Brain, 2010) y que son los principales beneficiados, mejorando su acceso a oportunidades. Este instrumento tiene el potencial de proyectarse hacia la construcción de un sistema de arriendo, en caso de que el Estado amplíe el beneficio a nuevos grupos sociales que lo necesiten, como jóvenes de clase media, adultos mayores, entre otros (BID, Radio Bio Bio, La Capital, 2014). En el mismo sentido, el Estado puede fomentar la participación del sector privado bajo condiciones favorables para oferentes y demandantes en aras de una mayor integración social en la ciudad. Por último, sería necesario promover una mayor fiscalización de las relaciones arrendador/arrendatario, con el objetivo de equilibrar los beneficios percibidos por ambas partes (Jaramillo, Ibáñez, 2002; Sabatini, 2012).

Se postula entonces, que la movilidad residencial en el SUMS vía Subsidio de Arriendo es favorable, ya que sus primeros beneficiados pueden mejorar su localización, ya sea dentro o fuera de sus comunas de origen, con lo cual también benefician su Geografía de Oportunidades. La investigación analiza dicha movilidad residencial intraurbana, comprendiendo sus condicionantes. De esta forma, se evalúan los aciertos y proyecciones de una política que puede ampliarse para producir mayores niveles de integración social en el SUMS.

6. Objetivos

Objetivo General

Analizar los efectos del subsidio de arriendo en las condiciones de movilidad y localización residencial de sus beneficiados, a partir de sus tendencias de utilización en el SUMS.

Objetivos Específicos

1. Evaluar los supuestos que justifican la creación de la política de arriendo, y caracterizar el subsidio.
2. Identificar a los beneficiados con el Subsidio de Arriendo que han utilizado el subsidio, sus trayectorias y tendencias de movilidad residencial en el SUMS.
3. Caracterizar los efectos del Subsidio de Arriendo en los tipos de localización y condiciones de vida de sus beneficiados.

7. Metodología

Enfoque: La investigación se realizó a partir de una perspectiva cualitativa, que consideró el análisis e interpretación de fuentes primarias y secundarias, con énfasis en fuentes primarias correspondientes a información oral y escrita obtenida desde los actores involucrados en el diseño, ejecución y evaluación del proyecto en el MINVU, específicamente desde la División de Política Habitacional (DPH), tales como Guillermo Rolando, Álvaro Valdés y Paulina Estay, esta última a cargo de la Unidad de Estudios de Evaluación de las Políticas Habitacionales. Informes, resultados y entrevistas fueron pertinentes, en tanto el objeto de estudio tiene que ver con un fenómeno dinámico como es la movilidad residencial, el cual se encuentra aún en desarrollo y evaluación por parte del MINVU. Si bien se analizaron resultados numéricos de la utilización efectiva de los subsidios entregados, la validez o refutación de la hipótesis presentada es temporal en relación a la efectividad de la política pública, y requiere de una observación constante en el mediano plazo, ya que los resultados pueden variar de acuerdo a la utilización del subsidio en el tiempo. En función de lo anterior, esta investigación se limitó a los resultados del Subsidio de Arriendo para su primer llamado, que tuvo vigencia de utilización desde el 1 marzo 2014 hasta el 31 de marzo 2015, para la ejecución del arriendo por parte de los primeros 5.000 beneficiados a nivel nacional, de los cuales 1.733 correspondieron a la RM.

Diseño Metodológico: Para el desarrollo del capítulo 1, se trabajó a partir de un análisis bibliográfico que permite comprender las orientaciones y objetivos del Subsidio de Arriendo creado entre 2012 y 2013, y las características del público objetivo al que se dirigió, además del desarrollo político del subsidio, para lo cual se utilizaron fundamentalmente las fuentes primarias y secundarias señaladas en la bibliografía, además de entrevistas realizadas a los gestores del subsidio en MINVU, información publicada desde el gobierno y la prensa. Dicha revisión permite evaluar el origen del subsidio en tanto política pública, para lo cual se accedió además al Decreto Supremo N°52 (DS-52), que regula el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, y que señala el número de familias que recibieron el subsidio a nivel nacional y en la RM en su primer llamado. Las fuentes primarias se obtuvieron desde el MINVU a través de la ley de transparencia. Para identificar a quienes reciben el beneficio, y los procedimientos para hacerlo efectivo, se accedió a fuentes primarias tales como informativos, formularios, requisitos y condiciones del subsidio. Además, se revisó el puntaje en la Ficha de Protección Social (FPS) de los 1.733 beneficiados.

Respecto al desarrollo del capítulo 2, se consideró, del total de 1.733 beneficiados en la RM con el Subsidio de Arriendo en su primer llamado, el análisis de la base de datos de los beneficiados por el subsidio que al 31 de marzo de 2015 habían ejecutado el arriendo, orientadas a analizar la situación del subsidio en tres etapas: a 5, 10 y 12 meses de la entrega de los resultados, o sea, durante todo el año de vigencia para el primer llamado, y la primera lista de beneficiados. La etapa 1 consigna a 184 familias, que al 31 de julio de 2014 habían utilizado el beneficio. La etapa 2 revela que 537 beneficiados habían utilizado el subsidio al 31 de diciembre de 2014. Finalmente, la etapa 3 cierra con 412 beneficiados que, una vez finalizado el plazo de 1 año para utilizar el beneficio, se encontraban en situación de arriendo. La base de datos fue analizada en función del desplazamiento en el SUMS, se expresa en cuadros que detallan el número de desplazamientos por tipo, y explica sus trayectorias y tendencias de movilidad residencial en las 4 zonas del SUMS.

Por último, el capítulo 3 se desarrolló a partir de la evaluación de la política, que se construyó por una parte, a partir de entrevistas y estudios realizados por la DPH del MINVU, que dieron cuenta de la situación de 40 arrendatarios que utilizaban el subsidio al término del año plazo en las comunas de Puente Alto, Santiago, Estación Central y Quinta Normal. Las entrevistas efectuadas por parte del MINVU se realizaron durante los meses de abril y mayo de 2015, con los datos consolidados del primer llamado, y se accedió a una presentación e informe parcial escrito de resultados preliminares del estudio. Es importante destacar que el estudio se encuentra aún en curso, y que a los resultados de los 40 primeros beneficiados entrevistados (10% aproximadamente del total de 412 beneficiados en arriendo), se sumarán otros 40 de otras comunas, para contar con más información. El estudio será publicado durante el segundo semestre de 2015.

Por parte del tesista, fue posible realizar entrevistas a ocho beneficiados, de cuatro comunas distintas del SUMS (Maipú, Quinta Normal, Santiago y Puente Alto), a razón de dos por comuna. El escaso número de entrevistas por parte del tesista, obedece a que desde el MINVU sólo fue posible obtener las direcciones de vivienda para la etapa 1, momento en el cual 184 familias se encontraban arrendando, del total de 1.733. En las etapas posteriores, MINVU negó la entrega de información aduciendo razones de privacidad de los beneficiados. Las entrevistas particulares de esta investigación se realizaron entre marzo y mayo de 2015.

A partir de la información con que se contaba, algunos arrendatarios se negaron a dar entrevista, otros no se encontraron en el domicilio o ya no se encontraban arrendando a la fecha en que se comenzó a entrevistar. Frente a esta situación, sólo fue posible contar con ocho testimonios, que de todas formas, representan un aporte a la evaluación del subsidio.

Es relevante la percepción generalizada que entregan los entrevistados en términos de expectativas, lo que incluye preguntas con respuestas no cuantificables, por lo que no existe un criterio absoluto de representatividad. El muestreo probabilístico se realiza por conveniencia y en función de las comunas a las que fue posible acceder, y que cuentan con mayor cantidad de arrendatarios, y a los beneficiados que fue posible encontrar, y que estuvieron dispuestos a participar de la entrevista.

Tras conocer la implementación del Subsidio de Arriendo, es necesario saber la cantidad de subsidios que fueron entregados y efectivamente utilizados, las zonas del SUMS en que se ubicaron los beneficiados, los tipos de trayectoria residencial que realizaron dentro del SUMS y bajo qué condiciones. Lo anterior, con el objetivo de evaluar el subsidio y proyectar las consecuencias puede tener un sistema de arriendo en la estructura residencial del SUMS.

Capítulo 1: "Chao Suegra": contexto habitacional en Santiago de Chile e implementación del Subsidio de Arriendo

1.1 Contexto habitacional

En enero de 2012, se conocieron los resultados del informe “Estudios Económicos para Chile” publicado por la OECD, en el marco de los análisis realizados a diversos aspectos económicos del país, a propósito de su inclusión en 2010 en dicha organización. El informe destacó que la estructura de vivienda de Chile se caracteriza por su rigidez y falta de oportunidades para la movilidad residencial. Ante esta situación se sugirió, entre diversas medidas, redirigir parte de los subsidios de la vivienda a fomentar el alquiler para sectores vulnerables, ya que se observó que son los más afectados por la inmovilidad que produce la propiedad (OECD, 2012). Los medios de comunicación en Chile hicieron eco de los resultados del informe, señalando que *“una de las reformas sociales clave que debe realizar Chile para superar condiciones de pobreza y subdesarrollo es la modificación de varios aspectos de su política habitacional. El país promueve en exceso la propiedad de las viviendas a través de ventajas tributarias y subsidios para la compra. Esto puede dañar el desarrollo de un mercado de arriendo y limitar la movilidad laboral. El mercado de arriendo chileno está entre los más pequeños de la OCDE y de Latinoamérica”*, (La Tercera, 2012).

El excesivo fomento a la propiedad cuestionado por la OECD, y su impacto en otras formas de ocupación de vivienda, se refleja en la caída sostenida de los niveles de arriendo durante los últimos 40 años. La concentración de la vivienda en propiedad en torno al 70% de ocupación total, ha provocado que incluso otras formas de tenencia (préstamo, usufructo informal) estén al mismo nivel que el arriendo, el cual no supera el 20% a nivel nacional.

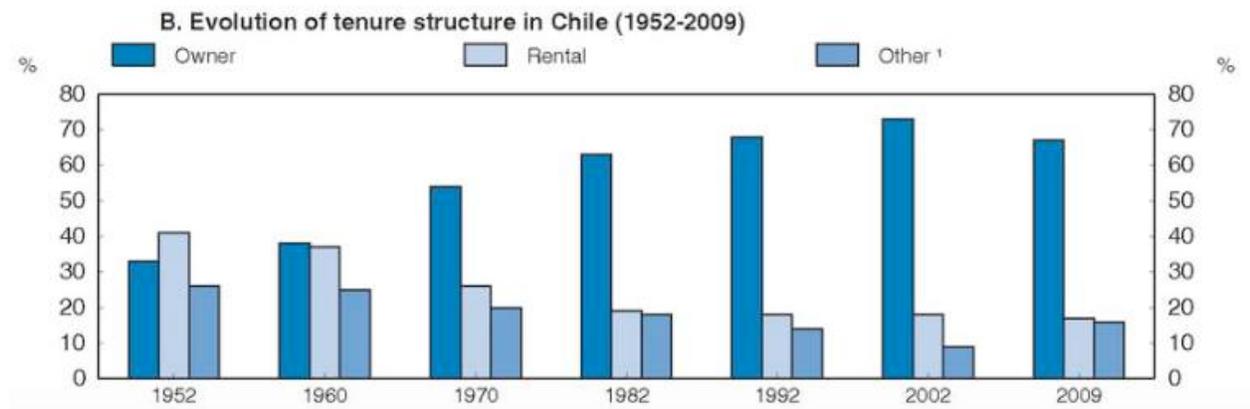


Figura 4: Evolución de la estructura de tenencia de vivienda en Chile (1952-2009), (OECD, 2012)

Las recomendaciones realizadas por la OECD fueron consideradas inmediatamente, ya que como condición para superar la pobreza y el subdesarrollo, se indicó la urgencia de dinamizar el mercado habitacional, lo que favorecería la movilidad residencial, laboral, y con ello sería posible reducir la segregación. Se adoptó la perspectiva a nivel internacional que señala que el arriendo ayuda a mejorar la localización de las familias vulnerables, favorece las oportunidades laborales y sociales. La centralidad debería ser el atributo principal de la vivienda en arriendo, como opción frente a las facilidades para obtener viviendas en propiedad en localizaciones periféricas. Este argumento se sostiene sobre la base de un análisis de división social de la vivienda consolidada en el SUMS, notoriamente diferenciada por nivel socioeconómico:

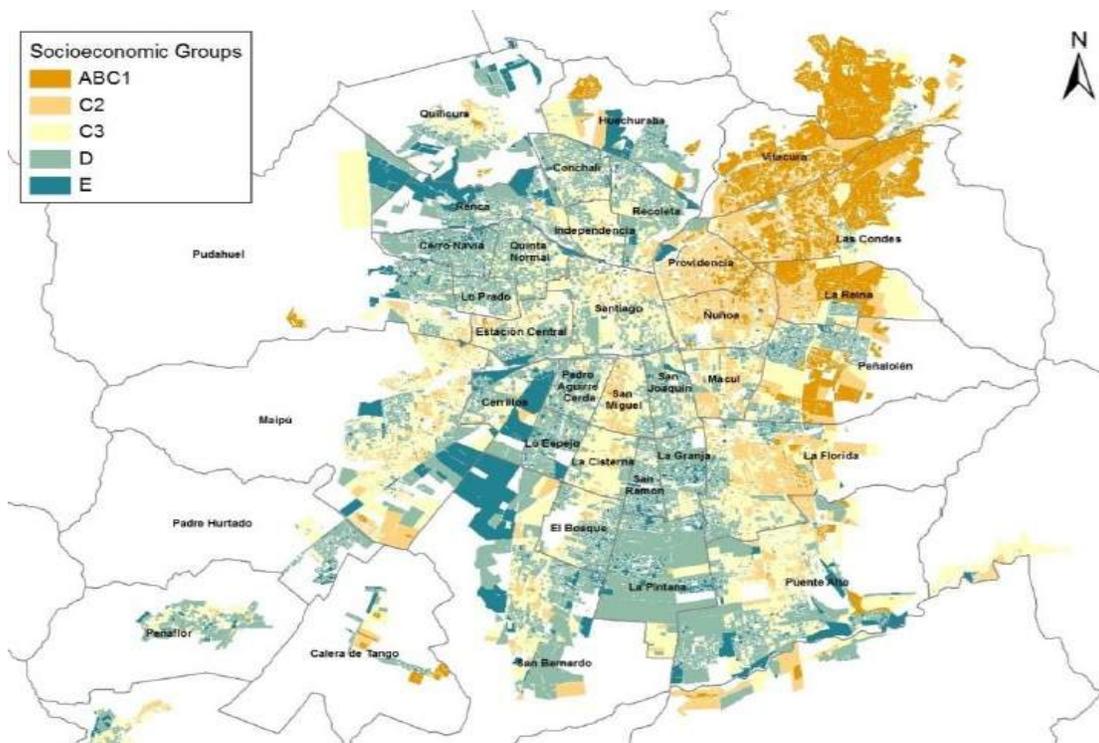


Figura 5: Segregación urbana en la RM (Moris, 2013)

La concentración de grupos socioeconómicos medios-altos y altos en los sectores centro y oriente de la RM, contrasta con la de los grupos D y E en los sectores norponiente, surponiente y sur, que continuaron siendo escenario de la instalación de conjuntos de vivienda social, al menos hasta inicios del siglo XXI, y que representan la mayor parte de las viviendas en propiedad de los sectores vulnerables, tal como se evidencia en el siguiente mapa, sobre todo en los sectores norponiente y sur de la RM:

En la RM, el problema se ha agravado a través de la intensificación de la construcción de proyectos de vivienda social en las comunas del periurbano, como Talagante, Isla de Maipo, El Monte, Buin, Pirque, entre otras. Sólo en la comuna de El Monte se han instalado más de 5.000 viviendas sociales entre 1990 y 2010, conjuntos que no son acompañados de dotación de servicios básicos (Plataforma Urbana, 2013). De hecho, las provincias de Talagante y Melipilla son las que han sufrido la mayor incorporación de vivienda social en años recientes, lo que se confirma en datos recientes. El Fondo Solidario de Vivienda I, a través de información entregada por el SERVIU, revela que entre 2008 y 2011, *“más de 1.400 familias se concentran en la comuna de El Monte, casi 1.200 en Isla de Maipo y entre 800 y 1.000 en Talagante y Paine respectivamente. Si exploramos algunos datos municipales de estas comunas, nos encontramos con un escenario poco prometedor: altos niveles de deserción escolar y un bajísimo porcentaje de áreas urbanas e industriales. Teniendo en cuenta que este porcentaje está muy por debajo del promedio regional (49,5%), y que no supera el 10% en ninguna de las comunas mencionadas, las posibilidades de generar empleos son bastante reducidas. Sería interesante saber si es que estos proyectos contaron o no con el subsidio a la localización”* (Plataforma Urbana, 2012).

Los datos anteriores son trascendentales, toda vez que el llamado “sesgo perificador” del MINVU continúa operando, y la concentración de familias pobres en el periurbano es un problema que también se refleja en las oportunidades y expectativas que las familias beneficiadas por el subsidio de arriendo pueden proyectar. La reciente modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago en 2013 (PRMS100) que regula el uso del suelo en la RM, intensifica la situación descrita al ampliar el límite urbano, ya que este tipo de medidas, si bien no ha demostrado con seguridad que provoque un aumento del precio del suelo en las comunas centrales, sí vuelve a incentivar la periferización de los grupos vulnerables, ya que destina nuevas zonas a la construcción de vivienda social, donde se busca ubicar a quienes no pueden acceder a viviendas propias, viven en situación de allegamiento interno (dentro de la vivienda de sus padres, y con su nuevo núcleo familiar) y/o externo (con una vivienda autoconstruida en el terreno de la vivienda de sus padres). Estos fenómenos han experimentado un aumento en la última década en la RM, de la mano del aumento del déficit habitacional, que en términos proporcionales y absolutos, es mucho mayor en la RM que en el resto de las regiones, y también ha aumentado más rápidamente que en el resto del país.

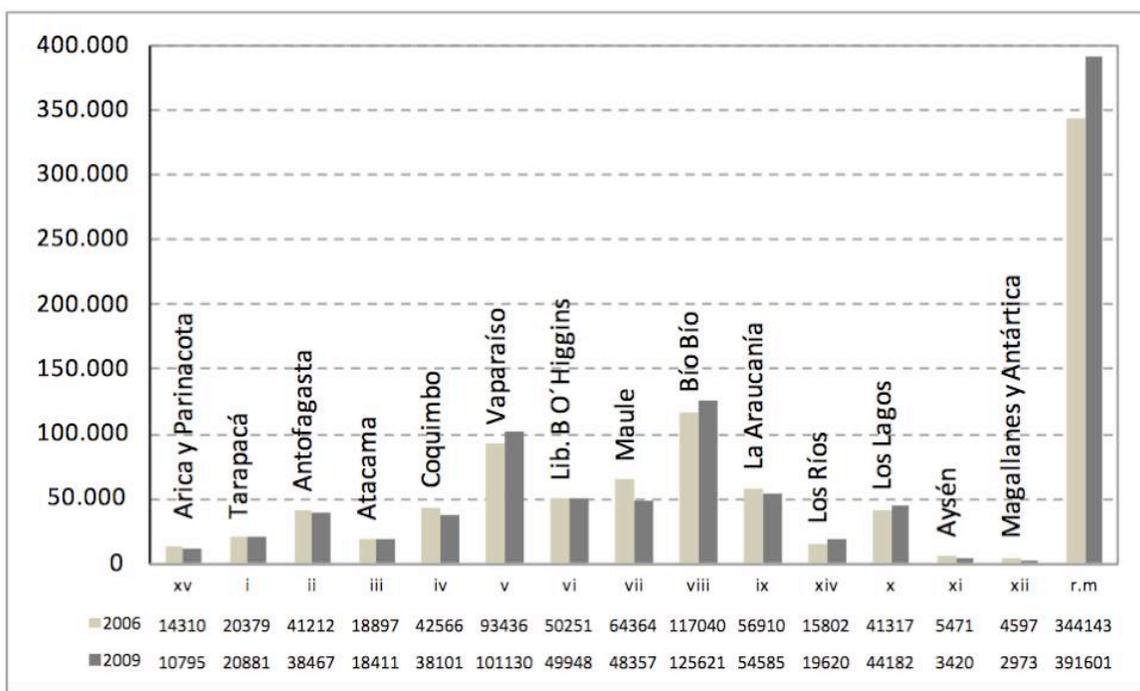


Figura 7: Déficit habitacional por regiones de Chile entre 2006 y 2009 (Henocho, Horst, 2011)

El aumento del déficit habitacional es una situación generalizada. “Según el Ministerio de Desarrollo Social, entre 2009 y 2011, la cantidad de familias allegadas que comparten distintas viviendas o cuartos en un mismo terreno, creció de 5,2% en 2009 a 6,6% en 2011” (Plataforma Urbana, 2012). En una realidad habitacional que condena según condición socioeconómica a los habitantes de la RM, se reafirma la necesidad de implementar un Subsidio de Arriendo, para disminuir el allegamiento y entregar opciones de mejorar la localización. De no existir un incentivo a la centralidad hacia los grupos vulnerables, la ampliación del límite urbano de la RM podría provocar una mayor expulsión de estos grupos hacia las nuevas periferias, ya sea desde los proyectos de vivienda social que construya el MINVU, o producto de un alza en los precios de suelo en comunas centrales.

Si bien sería posible argumentar que Santiago posee niveles de arriendo superiores al resto del país en términos absolutos, existen diferencias de localización entre las viviendas que son ocupadas por propietarios, y por arrendatarios. Mientras las viviendas en propiedad se ubican en su mayoría en comunas menos centrales, los arriendos se concentran en comunas con mayores valores de suelo, acceso a servicios y oportunidades laborales. De esta forma, Santiago, Providencia y Las Condes son las comunas con los niveles más altos de arriendo (Sabatini, 2012). Quienes viven en estas comunas son individuos o familias de nivel socioeconómico medio o alto, profesionales jóvenes y adultos que viven de forma temporal, y principalmente por motivos laborales, en el sector centro y oriente del SUMS.

Lo anterior permite demostrar que la “cultura del arriendo” en Santiago, es potestad de las clases medias y altas, quienes arriendan en función de sus oportunidades laborales, en comunas con buen equipamiento, servicios y calidad de vida. Estos grupos poseen una movilidad residencial mayor, y capacidad de decidir cuándo y dónde ser propietarios. Por otra parte, uno de los pocos patrimonios con el que cuentan las familias más pobres es la propiedad de su vivienda. Sin embargo una vivienda sin provisión de servicios urbanos de calidad, y aislada de oportunidades es perjudicial, ya que condiciona la vida de quienes la habitan en dicho barrio y comuna. Además, como los valores del suelo donde se ubica dicha vivienda suelen ser más bajos que en zonas centrales, el precio de su vivienda no les alcanza para comprar otra en una comuna, o para arrendar, lo que además implicaría perder un bien que valoran y por el que esperaron mucho tiempo.

Ante la consideración de una realidad habitacional tan diferenciada, que concentra calidad de vida y oportunidades en el sector centro y oriente, y la poca capacidad de los grupos más pobres de salir de su situación de exclusión en la ciudad, es que el Ministro de Vivienda Rodrigo Pérez establece, en abril de 2012, un acuerdo de cooperación con su homólogo norteamericano Shaun Donovan, para trabajar en la elaboración de la política de arriendo. Esto significó la inmersión de los profesionales del MINVU en el sistema de arriendo que existe en Estados Unidos, y la adaptación del sistema de “cupones de alquiler” a la realidad chilena. El enfoque en familias jóvenes de condición vulnerable que existe en Estados Unidos, se determinaría en el caso de Chile a través del puntaje en la Ficha de Protección Social (FPS). La idea de un subsidio a la demanda, consideró en primera instancia, que las familias no pagarían más del 30% de sus ingresos en arriendo, al menos durante los primeros 3 años de beneficio, y el resto lo cubriría el subsidio. El valor de \$200.000 como tope para el arriendo fue determinado, según el MINVU, a partir de estudios de mercado de precios de arriendo, y significó un piso inicial mínimo abierto a modificaciones posteriores (Rolando, 2015).

A través del subsidio, el MINVU plantea como objetivos: disminuir el allegamiento de las familias jóvenes, retrasar su decisión de ser propietarios en función de una posible mejora de su situación laboral durante el tiempo en que arrienden, y que puedan perfilar su proyecto de vida en base a nuevas oportunidades en la ciudad, acercándose a comunas centrales (Rolando, 2015).

Sn embargo la dificultad monetaria es trascendental: la posibilidad de que los beneficiados se encuentren con un reducido mercado para satisfacer la demanda, o que los precios de los arriendos suban producto de la mayor capacidad de pago disponible que los sectores vulnerables tendrán gracias al subsidio, es un escenario posible producto de las alzas en precios de suelo en Santiago en los últimos años, y que se han traducido en los valores de arriendo en gran parte de las comunas del SUMS.

En función de lo anterior, los responsables de la gestión y ejecución de la política, señalan que el subsidio “Chao Suegra” es sólo el primer paso para comenzar a construir un sistema de arriendo en el cual el Estado debería tener un rol activo en términos de fiscalización, y cuyos resultados serán constantemente evaluados por parte de la DPH, para evitar distorsiones de precios, y mejorar las oportunidades de arrendar en la ciudad (Rolando, Valdés, 2015).

A partir de los antecedentes expuestos, el Subsidio de Arriendo comienza a proyectarse en 2012-2013. Los requerimientos del subsidio fueron construidos a partir de estudios realizados por el MINVU, que en primera instancia había considerado entregar un beneficio de arriendo a inmigrantes. Sin embargo, la necesidad de ampliarlo se condice con los resultados del informe OECD, la disponibilidad de recursos con que contaba el gobierno, para extenderlo a 5.000 beneficiados a nivel nacional (para el primer llamado), y los requerimientos post-terremoto de 2010, que habían producido un aumento de las situaciones de allegamiento, por lo que la política de arriendo también podía responder a esta urgencia.

1.2 Condiciones del subsidio, público objetivo e implementación del primer llamado

1.2.1 Condiciones y Requerimientos

El Subsidio de Arriendo fue denominado en 2013, y de forma coloquial “Chao Suegra”, en alusión al objetivo inmediato de reducir el allegamiento por parte de parejas jóvenes en casa de sus padres, y fue ampliamente publicitado en los medios. Previo a su promulgación como Decreto, se definió que consistiría en una ayuda monetaria de 3UF durante 3 años, y de 2.5UF durante otros 2 años, completando así un beneficio de 5 años (60 pagos mensuales) para arrendar viviendas por un valor de hasta \$200.000. Las condiciones mínimas que se definieron para recibirlo consistieron en: ser una persona natural, ubicarse dentro de un rango etáreo de 18 a 30 años, ser parte de un núcleo familiar que lo incluyera junto a un cónyuge, conviviente o hijo, estar en posesión de un ahorro equivalente a 4UF, y contar con FPS vigente al año 2013, con un puntaje máximo de 13.484 puntos (MINVU, 2013). Los extranjeros también podían postular, bajo condición de acreditar su permanencia por un mínimo de 5 años en Chile, lo cual limitó la situación de muchos que poseen empleos informales o se encuentran en trámites de ciudadanía y residencia definitiva. Esto último fue modificado en octubre de 2014, con el objetivo de que el segundo llamado del subsidio tuviese mayor utilización, y para mejorar la situación residencial de los inmigrantes, por lo que para el primer llamado no es relevante.

Otros requisitos relevantes tienen que ver con el ingreso mensual de la familia, que se solicitó incluir en la declaración de núcleo familiar, con un mínimo de 8UF (\$200.000) y un máximo de 25UF (\$625.000) mensual. Además, se exigió que el postulante o cualquier integrante del grupo familiar, no se encontrara en alguna de las siguientes situaciones:

- Ser propietario o asignatario de una vivienda, infraestructura sanitaria, o de un sitio.
- Ser beneficiario de un subsidio habitacional o tener certificado de subsidio habitacional vigente.
- Estar postulando a este o cualquier otro programa habitacional.
- Haber sido declarado como integrante del grupo familiar de postulantes del mismo u otros llamados, en caso de que ese grupo familiar haya resultado beneficiado (MINVU, 2013)

Las exigencias del subsidio ratifican las intenciones declaradas por el MINVU de acompañar a las familias, y que el subsidio no sea un “regalo” sin condiciones ni regulaciones. Esto se evidencia en la diversidad de formularios necesarios de acreditar. Desde el principio de la postulación era obligatorio demostrar una cuenta de ahorro con el monto requerido, además de declaraciones juradas de composición de núcleo familiar, requisitos de la vivienda que se buscará para arrendar, negación de vínculos de parentesco con el futuro arrendador, uso exclusivo de la vivienda para fines residenciales, entre otros documentos.

Quienes resultaron seleccionados, obtuvieron de parte del Ministerio, un certificado de Subsidio de Arriendo y se les entregó un plazo máximo de 12 meses para encontrar la vivienda y realizar los trámites necesarios para aplicarlo. En este sentido, se adopta una lógica según la cual, *“el objetivo del subsidio, más que financiar el monto del arriendo en su totalidad, es permitirle a las familias hacer un upgrade en el tipo de vivienda al que pueden optar, en una lógica de promoción con esfuerzo compartido, entendiendo que el upgrade pasa más por la localización que por las características de la vivienda como su tamaño”* (Sabatini, 2012). El argumento de la localización de la vivienda, que es uno de los objetivos centrales del programa, aparece referenciado tanto en los objetivos del subsidio por parte del MINVU, como en los de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) de 2013, que en sus objetivos de promoción de la integración social, señala que el subsidio “Chao Suegra” es un ejemplo de la intención de las nuevas políticas habitacionales de *“desarrollar programas de entrega de viviendas en arriendo, con condiciones de permanencia y estabilidad suficientes, que permitan emplazarlas en sectores consolidados, conservando el arrendador la propiedad o concesión del suelo”* (PNDU, 2013).

Por otra parte, respecto de los oferentes, también existen condiciones que deben cumplirse para la vivienda que se entregará en arriendo. Esta debe contar con el rol en el Servicio de Impuestos Internos (SII), y su destino principal debe ser el uso habitacional. Debe contar con un mínimo de 3 recintos: dormitorio, baño y zona de estar, comedor y/o cocina. La vivienda debe tener la capacidad de albergar a un máximo de 3 personas por habitación, no debe estar con prohibición de arrendar por parte del SERVIU ni estar embargada. Por último, dentro de las condiciones que debe cumplir el arrendador, se encuentran:

-Ser dueño de la vivienda

-No estar actualmente beneficiado por el Subsidio de Arriendo.

-Que no existan vínculos de parentesco por consanguinidad o afinidad con ninguna persona mayor de 18 años que componga el núcleo familiar que arrendará la vivienda (MINVU, 2014)

Por último, el contrato de arriendo a firmarse entre las partes, debe ser validado por el SERVIU. Sin embargo, en caso que la familia se encuentre arrendando (con contrato) una vivienda al momento de recibir el beneficio, y desee continuar con dicho arriendo, sólo debe adecuar su contrato actual al formato proporcionado por SERVIU. Como se señaló anteriormente, el subsidio no permite el arriendo de piezas, sino que viviendas completas. Por otra parte, el arriendo no invalida el interés por postular a una vivienda en propiedad (MINVU, 2014), y de hecho, el objetivo declarado es que en el mediano plazo, las familias que arriendan pasen a ser propietarios a través de otro subsidio, ya que se entiende que es su objetivo final (Valdés, 2015).

1.2.2 Público Objetivo

En relación a lo anterior, es necesario comprender lo que se entiende por vulnerabilidad de los beneficiados. En primer lugar, operan las condiciones de ingresos familiares ya señaladas (8-25 UF), además del puntaje máximo de 13.484 puntos en la FPS. El puntaje se mide en función de la combinación de 3 elementos centrales, que se identifican a partir de entrevistas y medición de condiciones de vida de las familias:

1. La capacidad generadora de ingresos de cada uno de los integrantes de la familia en edad laboral.
2. Los ingresos económicos de la familia, que se obtienen de la suma de los recursos provenientes de jubilaciones, pensiones, montepíos (ingresos permanentes) e ingresos declarados por las personas.
3. El índice de necesidades de la familia según su tamaño y composición: la edad de sus miembros y su situación de autovalencia o dependencia, para lo que se utilizan preguntas relativas a salud y discapacidad presentes en la ficha (Gobierno de Chile, 2013).

En función de los resultados de las preguntas, la medición de ingresos reales y la capacidad de generación de ingresos se construyen los quintiles de vulnerabilidad, agrupados en 5 tramos de igual tamaño. De esta manera, el quintil I de vulnerabilidad agrupa al 20% de los hogares con menor puntaje en la FPS (más vulnerables) y el quintil V agrupa al 20% de los hogares con mayor puntaje (menos vulnerables). Los tramos de puntaje de FPS según quintil de vulnerabilidad son los siguientes, según la información entregada por el Observatorio Social del Ministerio de Desarrollo Social:

- I quintil: 2.072 a 8.500 puntos
- II quintil: 8.501 a 11.734 puntos
- III quintil: 11.735 a 13.484 puntos
- IV quintil: 13.485 a 14.557 puntos
- V quintil: 14.558 a 16.316 puntos (Gobierno de Chile, 2013)

Por otra parte, la consideración de los quintiles de ingreso también permite comprender la ubicación socioeconómica de los beneficiados por el subsidio:

Quintil	Desde	Hasta
Quintil I	\$0	\$70.966
Quintil II	\$70.967	\$118.854
Quintil III	\$118.855	\$182.793
Quintil IV	\$182.794	\$333.909
Quintil V	\$333.910	-

Figura 8: Quintiles de ingreso per cápita 2013 (MIDEPLAN, 2013)

El público objetivo del Subsidio de Arriendo se encuentra en los primeros tres quintiles de ingreso, ya que en el quintil IV pueden encontrarse familias con un mínimo de 2 integrantes, que pueden recibir hasta \$333.909 de ingreso, lo que sumaría \$667.818, superando el límite de \$650.000 por unidad familiar que se plantea como requisito para postular al subsidio.

1.2.3 Implementación del primer llamado

El Subsidio de Arriendo fue implementado efectivamente a inicios de 2014, a través de la promulgación del Decreto Supremo N°52 de 2013 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que regula el programa y su entrega. Según los gestores del programa, éste no enfrentó mayores contratiempos en cuanto a la opinión pública, el poder legislativo y/o la oposición al gobierno de la época, presidido por Sebastián Piñera. Esto, debido a que como política habitacional inédita, focalizada y de rápida implementación, fue bien vista por parte de todos los sectores políticos (Rolando, 2015). Por su parte, la Resolución Exenta N°9.322 del 18 de diciembre de 2013 definió los meses de enero y febrero para recibir las postulaciones, proceso que culminó con la publicación de la Resolución Exenta N°1.361, del 04 de marzo de 2014, en la cual se hace efectiva la lista de 5.000 primeros beneficiados a nivel nacional, para el primer llamado. De estos beneficiados, 1.733 corresponden a la RM, siendo la región con más subsidios asignados, debido a que cuenta también con la mayor cantidad de habitantes.

REGION	Número de Familias Seleccionadas	Porcentaje respecto del total
Tarapacá	47	0.9%
Antofagasta	23	0.4%
Calama	37	0.7%
Coquimbo	206	4.1%
Valparaíso	553	11%
O'Higgins	319	6.3%
Maule	290	5.8%
Biobío	820	16.4%
Araucanía	393	7.8%
Los Lagos	303	6%
Aysén	48	1%
Magallanes	28	0.6%
Metropolitana	1.733	35%
Los Ríos	159	3.2%
Arica y Parinacota	41	0.8%
TOTAL	5.000	100%

Figura 9: Beneficiados con Subsidio de Arriendo por Región (MINVU, 2014)

Junto con la nómina de los seleccionados por región, se publicó también una nómina de 750 postulaciones canceladas, debido a incumplimiento de requisitos, formularios no entregados, información falsa o imprecisa, y/o por renuncia de algunos beneficiados, instancia para la cual también existe un formulario especial de renuncia al subsidio. Por ende, del total de 5.000 se hicieron efectivos 4.250 subsidios en todo Chile.

A partir de la nómina de los 1.733 beneficiados en la RM, y antes de analizar los desplazamientos espaciales llevados a cabo por quienes han utilizado el subsidio, es necesario destacar que, de este total de 1.733 beneficiados, 1.440 son mujeres (83%), y sólo 293 (17%) son hombres. De quienes lo han utilizado, un 83% también corresponde a mujeres, lo que revela una clara tendencia femenina en la postulación, asignación y utilización del beneficio. Esto se explica por una condición de vulnerabilidad mayor asociada a trabajos peor remunerados que los hombres y menos regulados, al hecho de ser jefes de familia como madres solteras, entre otros factores. Esta tendencia también puede influir en los tipos de utilización del subsidio y en la movilidad residencial de los beneficiados. Las tipologías y tendencias de desplazamiento en la RM, y las condiciones en que efectúan el arriendo son el tema de los siguientes dos capítulos, para finalmente evaluar el impacto del subsidio como política de vivienda.

Capítulo 2: Localización, movilidad y patrones de desplazamiento en el SUMS mediante la utilización del subsidio por parte de sus primeros beneficiados

2.1 Oferta habitacional disponible

Para comprender las razones por las cuales, los beneficiados que han concretado el arriendo se han desplazado de determinada forma, es necesario analizar qué oportunidades de arriendo se encuentran disponibles, y si éstas tienen relación con el tipo de movimiento residencial llevado a cabo por los subsidiados que se encuentran actualmente en pleno arriendo.

Las posibilidades de arriendo de vivienda que se ofrecen a los beneficiados con el subsidio también son tema de interés del MINVU, que pretende apoyar a las familias durante todo el proceso. Para entregar información a los subsidiados en la elección de su futura vivienda, el gobierno desarrolló desde fines de 2013 un sitio especial en la página www.minvu.cl, llamado “Portal de Vivienda”, ubicado en la sección del Subsidio de Arriendo, y en el cual los beneficiados con el subsidio podían buscar ofertas de arriendo de hasta \$200.000. Al realizar una búsqueda de arriendos en el portal durante julio, agosto y septiembre de 2014, se encontró un mapa de ofertas de arriendo:

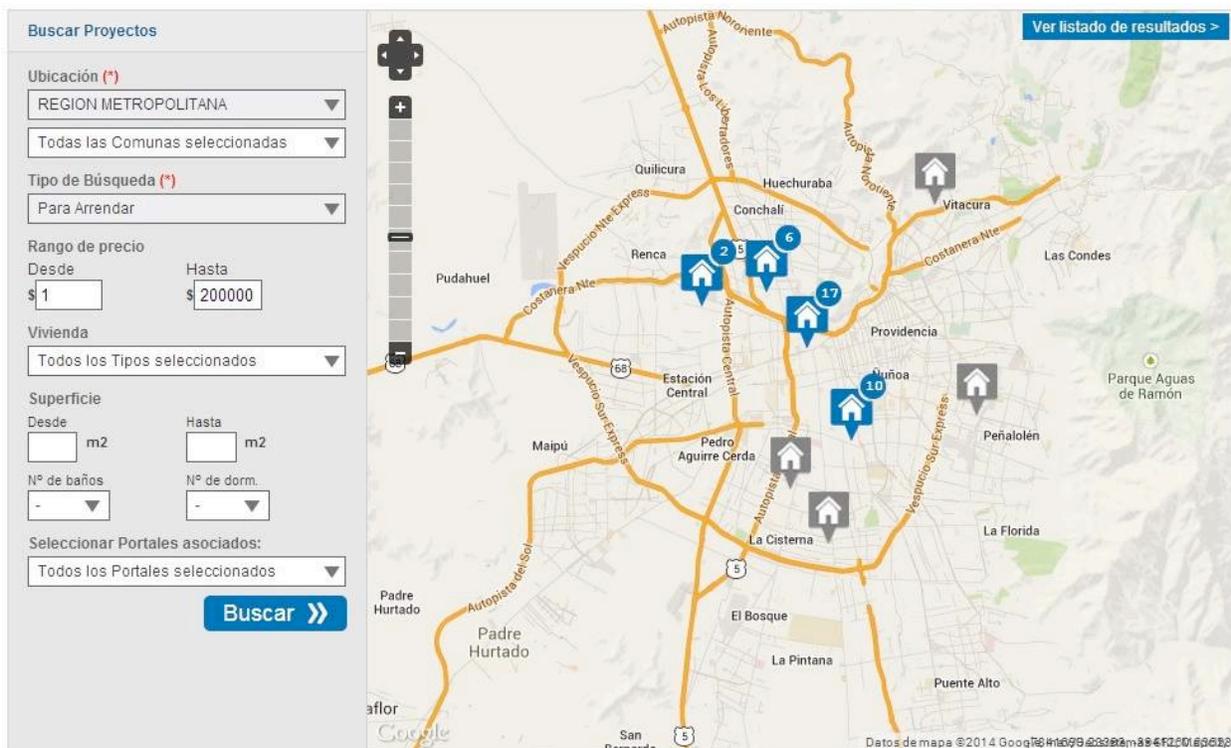


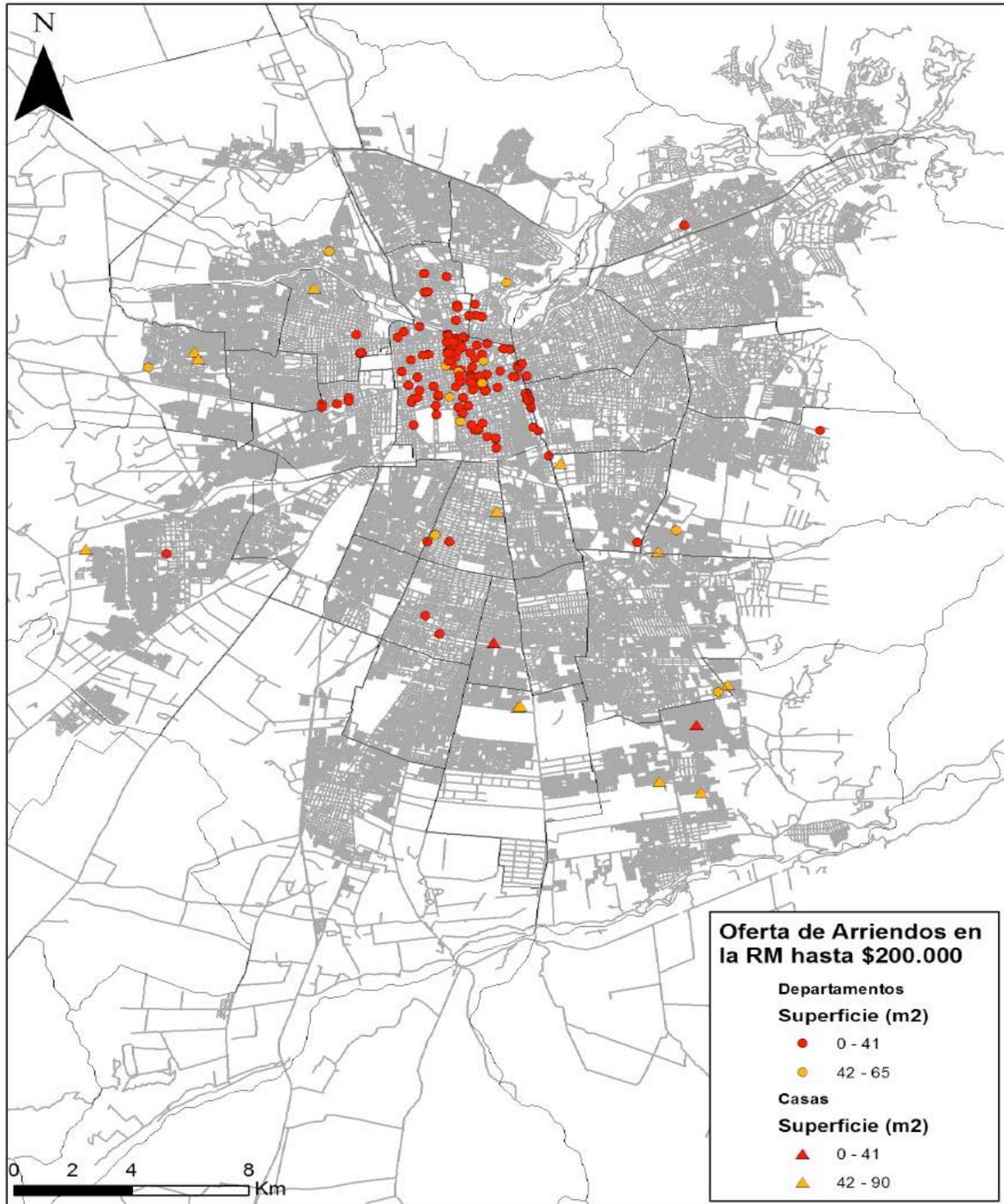
Figura 10: Oferta de arriendos de hasta \$200.000 en la RM (MINVU, 2014)

La información entregada por el MINVU en su Portal de Vivienda, revela la existencia de sólo 40 ofertas del valor que cubre el subsidio, es decir, hasta \$200.000, disponibles en la RM. La mayor parte de estas ofertas se concentran en las comunas de Santiago (31 ofertas), 2 en Recoleta, 2 en Quinta Normal, 1 en Estación Central, 1 en Providencia, 1 en San Miguel, 1 en Maipú y 1 en Peñalolén. Según lo que se informa en el Portal, las ofertas provienen de los principales sitios web asociados al MINVU, especializados en compra, venta y arriendo de viviendas en la RM y Chile (Zoom Inmobiliario, Pabellón de la Construcción). Las ofertas fueron publicadas entre noviembre de 2013 y febrero de 2014, fecha a partir de la cual no posee actualización, lo que constituye una importante falencia para ser considerada como una fuente de búsqueda efectiva por parte de los beneficiados por el subsidio. Del total de las ofertas, que incluye detalles sobre precios de arriendo de los departamentos (no se encontraron casas), fue posible identificar que la mayor parte de las viviendas se encuentran en la comuna de Santiago. Más importante aún, es que casi la totalidad de los departamentos presentan un problema fundamental: el tamaño de la vivienda no supera los 42m², que es el mínimo exigible desde 2012 para cualquier proyecto de vivienda social, por lo que el criterio para una vivienda familiar (2 o más integrantes) debería considerar este mínimo. La mayor parte de las ofertas se encuentran entre los 30 y 40m². El problema se agrava ya que si las parejas que reciben el subsidio tienen un hijo, difícilmente pueden acomodarse o pensar en aumentar el tamaño de su familia

Sin embargo, uno de los aspectos más preocupantes del catastro de ofertas, es su falta de actualización desde febrero de 2014, por lo que difícilmente puede ser considerado como un recurso a utilizar por parte de los beneficiados. Es necesario entonces dar cuenta de las ofertas existentes en otras fuentes de compra/venta/arriendo de viviendas, para comprobar si existe coincidencia con las comunas en las cuales se concretaron los arriendos. Para este fin se consultó entre julio y septiembre de 2014 las ofertas existentes en el sitio Portal Inmobiliario (www.portalinmobiliario.com) que alberga la mayor cantidad de ofertas de viviendas, es el sitio más utilizado en Chile para transar viviendas, y cuyas ofertas también se publican en otros sitios.

A partir de la información disponible, se realizó un catastro de resultados de oportunidades de arriendo de hasta \$200.000 en la RM, según el cual se encontraron 451 resultados, de los cuales sólo 6.4% de la oferta (29 anuncios) fue de departamentos de tamaño igual o superior a 42 m². El resto de las ofertas corresponde a departamentos para una persona, algunos de los cuales incluso son de 18 o 20 m². En la mayoría de los casos se encontraron departamentos de 25 a 30 m², lo que impide acoger a una familia. A continuación se grafican los resultados de departamentos y casas en arriendos con valores de hasta \$200.000, y de superficie igual o superior a 42 m², según datos obtenidos desde Portal Inmobiliario:

Localizacion Oferta de Arriendos en la RM



Elaboración: Cristobal Diaz Martinez, Historiador, Magister en Desarrollo Urbano, en base a datos de Portal Inmobiliario

Figura 11: Oferta de Arriendos en la RM en el trimestre julio-septiembre de 2014 (elaboración propia)

A pesar de la escasa oferta que existe para responder a las necesidades de arriendo de las familias beneficiadas por el subsidio, y que evidencia el mapa, la información es relevante en tanto aparecen varias ofertas fuera de la comuna de Santiago. Destacan La Cisterna con 4 ofertas, San Miguel con 2 y Quilicura con 2. Sin embargo, el total de 29 ofertas de vivienda de tamaño superior a 42m², es un indicador numérico muy bajo en relación a la cantidad de ofertas disponibles en Portal Inmobiliario. Las viviendas de tamaño igual o superior a 42m², en comunas como Santiago y aledañas, superan fácilmente los \$250.000. Lo anterior demuestra que quienes recibieron el Subsidio de Arriendo no buscan su vivienda a través de sitios de internet, ya que según la información de la base de datos, la mayor parte de quienes arriendan lo hacen en comunas que aparecen escasamente dentro de las ofertas disponibles en Portal Inmobiliario, MINVU u otros sitios web en que se ofrecen arriendos de vivienda, lo que ratifica la necesidad de conocer, tanto sus desplazamientos, como la forma en que los beneficiados acceden a la información de arriendos.

2.2 Localización y desplazamiento de los beneficiados en el SUMS

En este apartado se analizan los resultados que entrega la base de datos de la utilización del Subsidio de Arriendo, facilitada por MINVU a través de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información, a través de su sitio web www.minvu.cl. El análisis de trayectorias residenciales se realiza en función de las 3 etapas ya mencionadas, a 5, 10 y 12 meses de entregado el beneficio. La base de datos se analizó en función del desplazamiento residencial al interior del SUMS, y se expresó en cuadros que detallan el número de desplazamientos por tipo, para luego explicar sus trayectorias en la ciudad, realizar comparaciones y evaluaciones, al haber finalizado el subsidio para los beneficiados por el primer llamado.

2.2.1 Etapa 1: Julio de 2014

La Etapa 1 contiene información de arriendos concretados hasta el 31 de julio de 2014 en la RM, es decir, a 5 meses de su entrega, y consta de 184 beneficiados (11% del total de 1.733). En ella fue posible identificar 2 modalidades principales de desplazamiento, bajo las cuales se utilizó el beneficio:

- 125 beneficiados (68%) utilizaron el subsidio para arrendar una vivienda en la misma comuna que declararon como de origen.
- 20 beneficiados (10,8%) utilizaron el subsidio para arrendar una vivienda fuera de la RM.

Los 39 beneficiados restantes, que representan el 21,2% del total, se desplazaron dentro de distintas comunas o zonas del SUMS. De la información que entregan los 125 beneficiados que utilizaron el subsidio en su misma comuna de origen, es posible detallar las zonas del SUMS a las cuales pertenecen, encontrándose una mayoría de beneficiados pertenecientes a la Corona Exterior, y que arriendan en su misma zona y comuna:

- Misma comuna (Centro Histórico): 3
- Misma comuna (Primera Corona): 37
- Misma comuna (Corona Exterior): 63
- Misma comuna (Periurbano Expandido): 22

Esta información revela la notoria ausencia de movilidad intercomunal en el 68% de los beneficiados que han utilizado el subsidio al 31 de julio de 2014, y que como se demuestra, lo hicieron en la misma comuna que declararon como de origen. Al revisar las direcciones específicas de origen y destino, muchos de estos 125 beneficiados incluso utilizaron el subsidio en el mismo barrio y/o calle en que vivían, lo que se analizará más adelante. Por otra parte, es aún más llamativo que el 10,8% de los beneficiados que utilizaron el subsidio lo hicieron para arrendar una vivienda fuera de la RM, principalmente en comunas de la V Región de Valparaíso y VI Región de O'Higgins, aunque incluso existen casos de utilización del subsidio en ciudades más australes como Temuco, Valdivia y Ancud.

El hecho de que las 2 modalidades principales de arriendo sumen un 78,7% del total (145 de 184 casos), deja un margen de 39 de los 184 casos, para encontrar ejemplos de utilización del subsidio a nivel intercomunal, lo que augura una búsqueda de centralidades comunales, o de permanencia en la zona de origen, lo que es relevante para contrastar la Geografía de Oportunidades, y la percepción de buena localización por parte de los beneficiados.

Sin desmedro de lo anterior, y con el objetivo de profundizar el análisis en función del área de estudio seleccionada en base a la división del SUMS, es necesario establecer la relación entre tipos de desplazamiento y las 4 zonas en que se dividen las comunas del SUMS. Lo anterior, con el objetivo de comprobar qué zonas del SUMS utilizan más el subsidio, bajo qué tipo de desplazamiento y niveles de movilidad intercomunal, en esta primera etapa.

Destino Origen	Centro Histórico	Primera Corona	Corona Exterior	Periurbano Expandido
Centro Histórico		0	0	0
Primera Corona	5.1%	15.4%	25.6%	0
Corona Exterior	0	15.4%	23,1%	0
Periurbano Expandido	0	5.1%	5.1%	5.1%

Figura 12: Movilidad intercomunal de los beneficiados por el Subsidio de Arriendo, según zonas del SUMS, Etapa 1 (39 de 184 casos). (Elaboración propia)

Los desplazamientos de carácter intercomunal expuestos en la tabla, sólo suman 39 del total de 184 arriendos ejecutados al 31 de julio de 2014, y en total representan el 21,2% de los subsidios utilizados en la Etapa 1.

Estos resultados son igualmente decisivos que los presentados en las 2 modalidades principales de desplazamiento (misma comuna de origen-destino, y desplazamientos fuera de la RM), ya que también evidencian una escasa movilidad, en tanto la permanencia dentro de la misma zona del SUMS concentra a 17 de las 39 personas que logran cambiar su comuna de residencia. En total, son 142 de los 184 subsidiados los que se mantienen en la zona del SUMS de origen, y representan el 77% del total. Por otra parte, sólo se encuentran 6 casos de desplazamientos desde comunas ubicadas en la Corona Exterior, a comunas pertenecientes a la Primera Corona, y representan apenas el 3% del total de los desplazamientos de la Etapa 1. Este porcentaje incluso es superado por los 10 casos (25,6%) en que los beneficiados del subsidio se movieron desde comunas de la Primera Corona, hacia la Corona Exterior.

2.2.2 Etapa 2: Diciembre de 2014

El análisis de la Etapa 2 se realizó con información de los arriendos ejecutados hasta el 31 de diciembre de 2014, es decir, a 10 meses de la entrega del subsidio. En dicha información se encontró que los alcances del subsidio, aunque en aumento, siguen siendo limitados, y se mantiene la tendencia expresada en los datos obtenidos en julio de 2014. En esta ocasión, aparecen 537 subsidios utilizados, lo cual, a dos meses de cumplirse el plazo de 1 año para utilizar el subsidio, representa el 31% de los subsidios utilizados. De estos 537 arriendos, la tendencia de las dos modalidades principales de desplazamiento se mantiene, en tanto:

- 371 beneficiados (69%) utilizaron el subsidio para arrendar una vivienda en la misma comuna que declararon como de origen.
- 32 beneficiados (6%) utilizaron el subsidio para arrendar una vivienda fuera de la RM.

Los 134 beneficiados restantes (25%) se movieron al interior de distintas comunas del SUMS. Con la información que entregan los 371 beneficiados que utilizaron el subsidio en su misma comuna de origen, se realizó la división detallada (al igual que en la Etapa 1) de las zonas del SUMS a las cuales pertenecen, encontrándose nuevamente una mayoría de beneficiados pertenecientes a comunas de la Corona Exterior, que arriendan en su misma comuna de origen:

- Misma comuna (Centro Histórico): 6
- Misma comuna (Primera Corona): 106
- Misma comuna (Corona Exterior): 178
- Misma comuna (Periurbano Expandido): 81

Esta información actualizada revela que la tendencia de la Etapa 1 se mantiene, siendo aplastante el número de beneficiados que se mantiene en su comuna de origen (371 de 537), y apareciendo nueva y sorpresivamente como segunda mayoría, un grupo de 32 beneficiados que se van de la RM y utilizan el Subsidio de Arriendo en otra región. Esta segunda mayoría alcanza el 6%, por lo que es posible afirmar, nuevamente, que no se produce movilidad hacia comunas centrales del SUMS en el 75% de los beneficiados (403 del total de 537 beneficiados). Del 6% de beneficiados que utilizaron el subsidio para arrendar una vivienda fuera de la RM, se mantienen como principal destino las comunas de Valparaíso y San Antonio en la V Región, y Rancagua en la VI Región. Además, aparecen destinos nuevos en ciudades del sur, ganando importancia Curicó, Puerto Montt y Valdivia.

El hecho de que las 2 modalidades principales de uso del beneficio sumen esta vez, un 75% del total, confirma la tendencia expresada con los datos de la Etapa 1, y limita nuevamente la movilidad intercomunal hacia otras zonas del SUMS. De igual forma, se presenta nuevamente la tabla de análisis de desplazamientos, que muestra una novedad por el hecho de contar con mayor cantidad de subsidios utilizados, y por ende, una mayor diversidad (si bien en porcentajes bajos) de trayectorias residenciales, lo que permitirá observar en detalle los niveles de movilidad intercomunal y en distintas zonas del SUMS.

Destino Origen	Centro Histórico	Primera Corona	Corona Exterior	Periurbano Expandido
Centro Histórico		2.2%	0	0.7%
Primera Corona	4.4%	20.2%	21%	1.5%
Corona Exterior	0.7%	20.2%	15.7%	0.7%
Periurbano Expandido	1.5%	3%	4.5%	3.7%

Figura 13: Movilidad intercomunal de los beneficiados por el Subsidio de Arriendo, según zonas del SUMS, Etapa 2 (134 de 537 casos). (elaboración propia)

Los desplazamientos intercomunales expuestos suman 134 del total de 537 arriendos ejecutados al 31 de diciembre de 2014, y representan el 25% de los subsidios utilizados. Estos resultados muestran que además de una muy baja utilización del subsidio, en la movilidad intercomunal predomina el desplazamiento desde la Primera Corona (Lo Prado, La Pintana, entre otras comunas), hacia la Corona Exterior, principalmente a comunas como La Florida, Puente Alto y San Bernardo.

De los beneficiados que cambiaron su comuna de residencia, la permanencia dentro de la misma zona del SUMS concentró 53 casos, lo que sumado a los arriendos dentro de la misma comuna (371), suma 424 casos de permanencia en la zona de origen del SUMS (79% del total de 537). La movilidad hacia comunas de la Primera Corona sigue siendo escasa, y sólo hay 27 casos de desplazamientos desde comunas de la Corona Exterior, a comunas de la Primera Corona, los que representan el 5% del total. Este porcentaje es superado nuevamente, por los 28 casos (5,2%) en los que los beneficiados del subsidio se movieron desde la Primera Corona a la Corona Exterior.

Otros resultados muy menores son los casos de desplazamientos desde el Periurbano Expandido hacia el Centro Histórico (2 arriendos), hacia la Primera Corona (4 arriendos) y la Corona Exterior (6 arriendos). Sin embargo, son muy poco significativos frente a la mayor parte de arriendos en las zonas y comunas de origen.

2.2.3 Etapa 3: Marzo de 2015

La información de la Etapa 3 es particularmente relevante, ya que muestra el estado final del primer llamado del Subsidio de Arriendo en la RM. Esto, debido a que el plazo de 12 meses para utilizar el beneficio expiraba el 31 de marzo de 2015, fecha hasta la cual se solicitó al MINVU, el último registro de arriendos realizados.

En este sentido, el primer y más relevante resultado que aparece, es la pérdida de arriendos vigentes. La cifra desciende de 537 (Etapa 2) a 412 (Etapa 3), y se constituye como el total de beneficiados que utilizaron el arriendo durante el primer llamado. Esta cifra de 412 arriendos, representa solo un 24% del total de 1.733 subsidios entregados.

Los niveles de utilización del subsidio, que habían experimentado un aumento del 11% al 31% entre la Etapa 1 y 2, sufren una caída de 7 puntos en los últimos 3 meses, y al término del primer año, es difícil considerar el subsidio como un éxito, ya que según sus gestores se esperaba mantener un nivel de arriendo entre el 30% y 40%, para que en los llamados sucesivos tuviese una utilización por sobre el 50%, como ocurre con el resto de las políticas de vivienda de propiedad (Rolando, 2015). Las razones que explican esta caída son, principalmente, dificultades económicas para mantenerse arrendando, abandono de las viviendas por incumplimiento de contratos, falsificación de datos y documentos, e incluso subarriendo entre familiares, lo que implica el retiro del beneficio (Valdés, Estay, 2015). De los 412 arriendos en desarrollo en la Etapa 3, la tendencia de las dos modalidades principales de desplazamiento se mantiene similar a la Etapa 2:

- 281 beneficiados (68%) utilizaron el subsidio para arrendar una vivienda en la misma comuna que declararon como de origen.
- 30 beneficiados (7,3%) utilizaron el subsidio para arrendar una vivienda fuera de la RM.

En esta oportunidad, son 101 los beneficiados que ejecutan arriendos en distintas comunas y/o zonas del SUMS. Con la información que entregan los 281 beneficiados que utilizaron el subsidio en su comuna de origen, la división por zona del SUMS consolida el arriendo en la Corona Exterior y Primera Corona:

- Misma comuna (Centro Histórico): 6
- Misma comuna (Primera Corona): 72
- Misma comuna (Corona Exterior): 143
- Misma comuna (Periurbano Expandido): 60

La consolidación de una tendencia de utilización del subsidio en las mismas comunas de origen de los beneficiados, muestra que las variaciones de cantidad de arriendos ejecutados en el tiempo, no influyen en los tipos de uso, y las trayectorias residenciales intercomunales se mantienen en números bajos. Al mismo tiempo, la utilización del subsidio fuera de la RM se mantiene, y la movilidad se restringe al uso comunal o dentro de la misma zona de origen en el SUMS de la mayoría de los beneficiados.

En esta tercera etapa, las dos modalidades principales de uso de arriendo suman 311 desplazamientos, que representan el 75,3% del total de 412 subsidios en curso, y en la tabla de análisis de desplazamientos intercomunales, las tendencias también se mantienen, descartándose la relevancia de la movilidad hacia el Centro Histórico y la Primera Corona. Al mismo tiempo, se mantiene la leve tendencia de los subsidiados, a salir desde la Primera Corona, para ubicarse en comunas de la Corona Exterior.

Destino Origen	Centro Histórico	Primera Corona	Corona Exterior	Periurbano Expandido
Centro Histórico		2%	0	0
Primera Corona	5%	19%	25%	2%
Corona Exterior	0	18%	17%	0
Periurbano Expandido	0	2%	5%	5%

Figura 14: Movilidad intercomunal de los beneficiados por el Subsidio de Arriendo, según zonas del SUMS, Etapa 3 (101 de 412 casos). (Elaboración propia)

Los desplazamientos intercomunales expuestos suman 101 del total de 412 arriendos ejecutados al 31 de marzo de 2015 y representan el 25% de los subsidios utilizados, el mismo porcentaje que mostraban en diciembre de 2014. Estos resultados ratifican la tendencia de inmovilidad comunal, e incluso de una tendencia a alejarse del centro hacia comunas más periféricas, como reflejan los 25 casos en que los subsidiados se desplazan desde la Primera Corona hacia la Corona Exterior, consolidándose Puente Alto y San Bernardo como las comunas más receptoras de este grupo de beneficiados, lo que plantea nuevos desafíos relacionados con las centralidades.

Entre quienes cambiaron su comuna de residencia en esta tercera etapa, la permanencia dentro de la zona del SUMS de origen concentra a 41 de los 101 casos. La permanencia a nivel general entonces, llega a 322, o sea, 78,2% del total de 412, que no se mueve fuera de su zona en la utilización del subsidio. Otra novedad relevante es que la movilidad hacia el centro disminuye, de 27 casos en diciembre, a 18 casos al final del período estudiado. Esto tiene que ver, según observaciones realizadas desde el MINVU, con incumplimiento de pagos por dificultades económicas, abandono del arriendo o faltas al contrato. Lo anterior también explica la disminución general en los arriendos vigentes al término del año para el primer llamado (Valdés, 2015), lo que anticipa una evaluación poco auspiciosa.

Esta situación, lleva a que, al momento de evaluar los resultados numéricos del Subsidio de Arriendo, la primera observación que salta a la vista es la de una situación de irregularidad en la ejecución de los arriendos. Tanto en las cifras generales como en el detalle de los desplazamientos, los resultados presentan porcentajes muy diferenciados, y manifiestan la necesidad de analizar sus causas, para así introducir modificaciones. En síntesis, los resultados pueden resumirse en la siguiente tabla:

Síntesis de Resultados del Subsidio de Arriendo	Períodos Analizados		
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3
Niveles de Utilización del Subsidio			
Número de beneficiados que utilizan el subsidio y porcentaje respecto del total de la RM (1.733)	184 (11% del total de 1.733)	537 (31% del total de 1.733)	412 (24% del total de 1.733)
Mujeres/Hombres que utilizan el subsidio en cada fecha analizada	83% / 17%	83% / 17%	83% / 17%
Tipos de Desplazamiento	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3
Arriendos fuera de la RM	11%	6%	7%
Arriendos en la comuna de origen	68%	69%	68%
Arriendos intercomunal en la zona del SUMS de origen	9%	10%	10%
Arriendos intercomunal en zona del SUMS más periférica	5%	6%	7%
Arriendos intercomunal en zona del SUMS más céntrica	7%	9%	8%
Total	100%	100%	100%

Figura 15: Síntesis de resultados del Subsidio de Arriendo en sus 3 etapas (elaboración propia)

La síntesis de resultados demuestra, por ejemplo, que existe una correspondencia absoluta entre la tendencia de utilización por sexo en los 3 momentos analizados, y la proporción en que se entregaron los 1.733 subsidios en la RM, de los cuales 1.440 beneficiados son mujeres (83%), y 293 (17%) son hombres. Lo anterior lleva a concluir que no existen diferencias de género que expliquen los niveles de utilización del subsidio. El número de hombres (31, 89 y 69) y mujeres (153, 448 y 343) en los 3 momentos estudiados, aumentan y disminuyen en la utilización del subsidio, en la misma proporción de entrega del beneficio.

La gran cantidad de mujeres jefas de familias que utilizan el subsidio, puede ayudar a explicar en parte las cifras irregulares en la utilización del mismo. Al pertenecer a sectores vulnerables, sus fuentes de empleo suelen ser menos formales, peor remuneradas que en el caso de los hombres, y con un nivel de ingresos muy variable en el transcurso del tiempo. De hecho, muchos de los contratos terminan anticipadamente debido a la imposibilidad de seguir pagando el monto que no cubre el subsidio. Por otra parte, cuando estas mujeres jefas de familia han salido directamente de una situación de allegamiento, para convertirse por primera vez en jefas de hogar, sus gastos aumentan y no pueden sostenerlos. (Estay, 2015). A pesar de lo anterior, la inestabilidad laboral es un problema que también afecta a hombres, que también incumplieron contratos. Este es un problema que afecta tanto la decisión de utilizar el subsidio, como de seguir arrendando.

Por otra parte, los niveles de arriendo y sus variaciones en las 3 etapas, se mueven en una proporción casi exacta, lo que lleva a desestimar cambios radicales en su uso, que puedan ayudar a explicar la caída del último período. El arriendo fuera de la RM se mantuvo casi en la misma cantidad numérica, y solo variaron sus porcentajes producto del alza o disminución del total. El arriendo en la comuna de origen, y los arriendos intercomunales no tienen variaciones relevantes, y los porcentajes que muestran los arriendos en zonas del SUMS distintas a las declaradas como de origen son poco relevantes, ya que, cuando hay desplazamiento hacia otras comunas, por lo general es en la misma zona del SUMS, y si se suman los movimientos hacia zonas más céntricas y periféricas, en ningún caso significan más del 15% en conjunto. La situación es aún más concluyente en el caso de los desplazamientos hacia comunas geográficamente más centrales en el SUMS, que en ningún caso sobrepasan el 9%. Este porcentaje, si bien podría ser significativo, pierde relevancia, toda vez que la utilización del subsidio no ha superado el 25%, por lo que al término del año plazo para arrendar, no son más de 46 las familias que en algún momento se han acercado al centro o pericentro del SUMS.

Sin embargo, estos resultados no son concluyentes, toda vez que para completar el análisis del primer año de implementación del subsidio, es necesario considerar la percepción de localización residencial de los beneficiados, aspecto que se profundizará en el capítulo 3. A este respecto, el hecho de que comunas como Puente Alto y San Bernardo sean escenario de la mayor cantidad de arriendos, es un resultado interesante de observar en función de lo que muestra la base de datos. El análisis transversal de los resultados que se han presentado al quinto, décimo y doceavo mes, evidencia que las comunas que más recibieron arrendatarios fueron Puente Alto, que osciló ente 50 y 60 beneficiados que se localizaron en su territorio. Por detrás se ubicaron San Bernardo con un aproximado entre 30 y 35, y Maipú con 25-30 durante el año. En la revisión de los datos actualizados al 31 de marzo de 2015 fue posible precisar el detalle de las comunas que recibieron a más subsidiados:

Comuna	Numero de Arrendatarios
Puente Alto	56
San Bernardo	32
Maipú	27
La Florida	24
La Pintana	24
Pudahuel	19

Figura 16: Comunas que recibieron mayor nivel de arrendatarios al 31 de marzo de 2015 (elaboración propia)

2.3 Resultados y necesidad de evaluación del programa por parte de actores y beneficiados

A partir de los resultados obtenidos sobre los niveles de utilización del Subsidio de Arriendo, de los tipos de desplazamiento llevados a cabo por sus beneficiados, de las zonas del SUMS y comunas en que se ubicaron para arrendar, es importante cuestionar y comprobar si efectivamente existe una búsqueda de mayores oportunidades laborales, educacionales y/o de capital social en las expectativas de los beneficiados por el Subsidio de Arriendo. Al mismo tiempo, es relevante clarificar si dichas expectativas tienen como medio el acercamiento residencial a las comunas del centro y pericentro del SUMS. En caso de que exista esta búsqueda, y se vea frustrada, es necesario conocer qué factores impiden conseguir una vivienda. En caso de que la búsqueda se oriente hacia otras centralidades u objetivos, es necesario reconocer la percepción que los beneficiados poseen sobre su nueva localización.

Los resultados que muestran los desplazamientos llevados a cabo a través del subsidio, finalizado el primer año, muestran que las familias vulnerables a las cuales se dirige el subsidio no acceden a las comunas centrales tanto como a sus propias comunas de origen, e incluso a comunas fuera de la RM, lo que debe ser analizado tanto por quienes han implementado el subsidio como por sus beneficiados, para encontrar las causas. La evaluación de ambos actores también permitirá analizar críticamente la existencia de un reducido mercado de arriendos para satisfacer la demanda que los subsidios generan, y que se evidencia en las ofertas encontradas en sitios de arriendo, señaladas al principio del presente capítulo. En este sentido, la información sobre cómo obtuvieron su arriendo es una de las más relevantes para conocer el tipo de mercado de vivienda en que se desenvuelven los subsidiados. Slaven Razmilic, en su estudio sobre los primeros resultados del subsidio de arriendo, evidencia que los barrios de origen y destino son prácticamente los mismos, y que los arriendos no penetran en las zonas con viviendas de mayor avalúo, como se grafica a continuación:

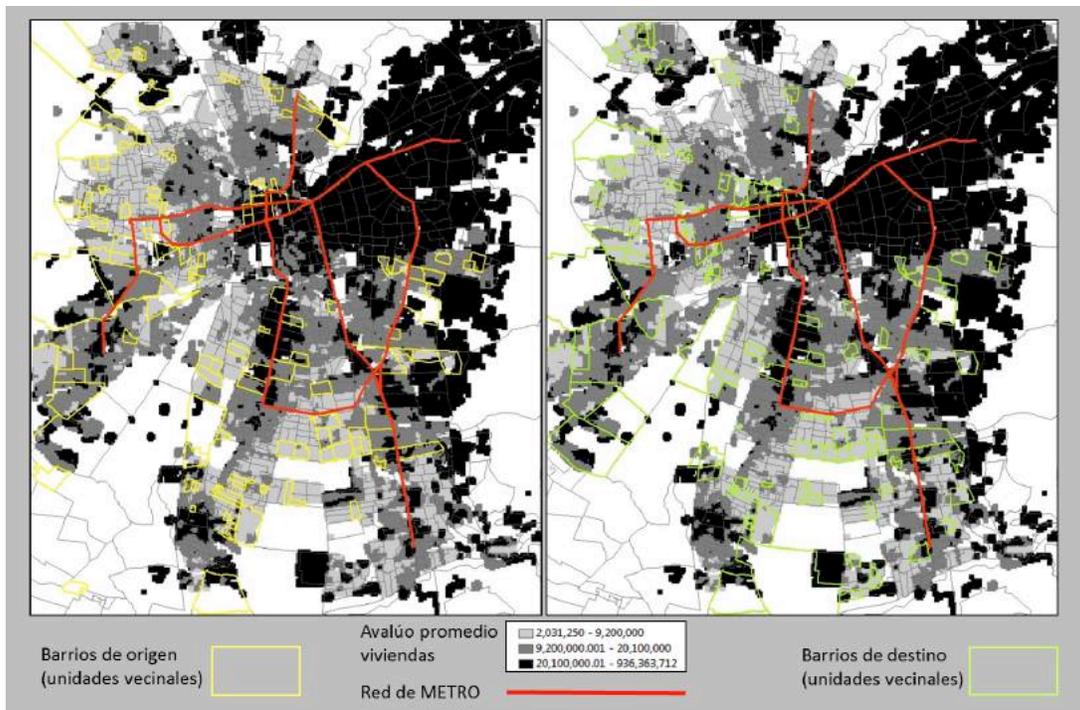


Figura 17: Barrios de origen y barrios de destino de los beneficiados del Subsidio de Arriendo (Razmilic, 2015). Avalúo de las viviendas en pesos chilenos (\$)

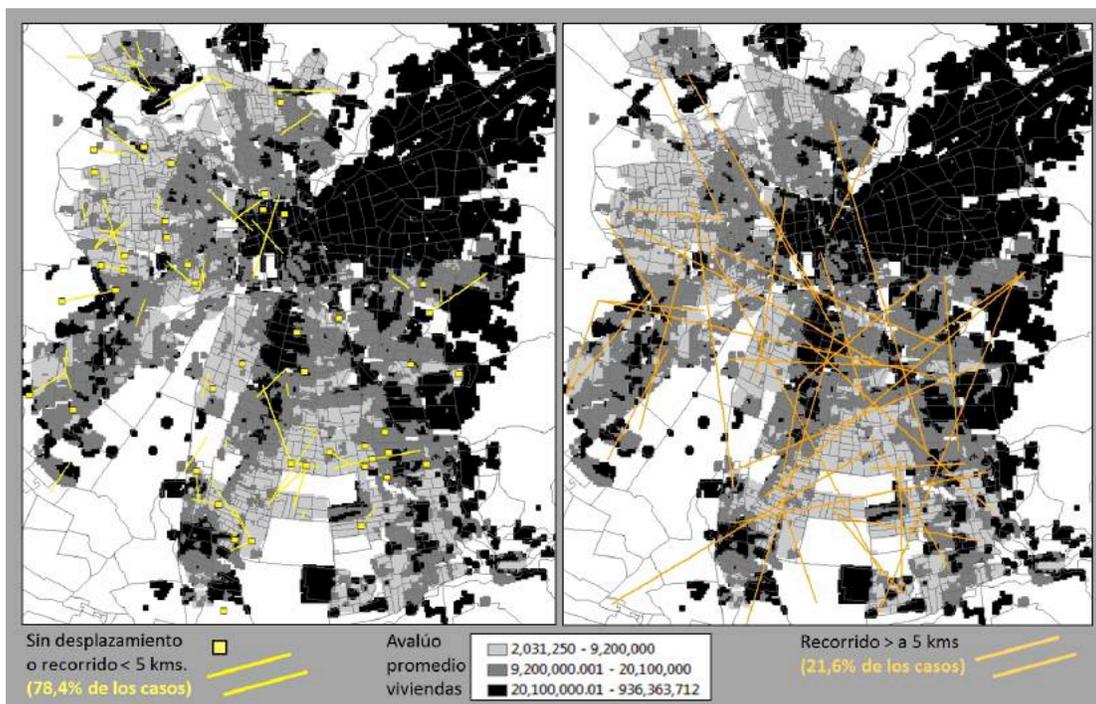


Figura 18: Trayectorias de origen-destino, en el uso del Subsidio de Arriendo (Razmilic, 2015). Avalúo de las viviendas en pesos chilenos (\$).

Las figuras 17 y 18 revelan que, como consecuencia de que los barrios de origen y destino de arriendo son casi los mismos, las trayectorias residenciales son cortas. De esta forma, el 78.4% de los casos se desplaza menos de 5km desde su vivienda de origen hacia la vivienda que arrendó, y sólo el 21,6% de los casos se desplaza más de 5km, y como se observa en los mapas, lo hacen en su mayoría dentro de comunas de la misma zona del SUMS a la que ya pertenecían. Este análisis llevado a cabo por Razmilic, si bien es preliminar, ya que fue realizado con información del año 2014, se encuentra en sintonía con los resultados de esta investigación, que muestran una mayoría de desplazamientos cortos, dentro de la misma comuna o zona del SUMS.

Considerando que sólo el 24% de los beneficiados ha hecho uso del subsidio al término de los 12 meses plazo, es posible señalar que la política pública de arriendo no ha tenido el efecto esperado para el MINVU, ya que la caída que significó desde el 31% registrado al 31 de diciembre de 2014, al 24% al término el año plazo, tiene explicaciones que reafirman la difícil implementación que ha enfrentado el subsidio. Estos aspectos fueron evaluados por parte de Guillermo Rolando, gestor de la política de Subsidio de Arriendo en su cargo de Director de la División de Política Habitacional (DPH) del MINVU. También fue posible contar con el análisis de Álvaro Valdés, coordinador del programa de Subsidio de Arriendo en la DPH, y Paulina Estay, socióloga encargada de los estudios de evaluación del subsidio.

El equipo ministerial llevó a cabo el “Estudio Subsidio de Arriendo 2015” (MINVU, 2015), que contempló la realización de 40 entrevistas a beneficiados de distintas comunas de la RM, y que representan cerca del 10% del total de los 412 subsidiados que se encontraban en arriendo al 31 de marzo de 2015. Si bien no fue posible acceder a las transcripciones de las entrevistas, se conocieron resultados en un informe parcial presentado por quienes realizaron las entrevistas, con sus principales opiniones y evaluaciones del subsidio. Para subsanar esta falencia, se realizaron las entrevistas por parte del tesista, con el objetivo de completar un cuadro que evidentemente no es auspicioso para la nueva política de arriendo, producto de problemas estructurales que impiden ejecutar mayor cantidad de arriendos, y sostener a quienes salen de una situación de allegamiento.

Las trayectorias residenciales analizadas en esta investigación, y observadas en el estudio de Razmilic y del MINVU, plantean la necesidad de explicar cuáles son las razones que motivan a las personas a, en su mayoría, mantenerse en la comuna de origen, y qué expectativas tienen respecto de su situación habitacional. Es necesario conocer cuál es el mecanismo que los beneficiados utilizan para arrendar, qué tipo de vivienda arriendan, bajo qué condiciones, y qué motivaciones existen para optar por los tipos de desplazamiento identificados. Para responder a dichas preguntas y evaluar el Subsidio de Arriendo de forma integral, es necesario buscar los elementos cualitativos que respondan a los siguientes criterios, y que permitan generalizar:

01. Características del arrendatario y del hogar arrendado (precio, condiciones de uso, tamaño, entorno).
02. Características de la familia (nivel socioeconómico, composición, ocupaciones)
03. Trayectoria residencial del arrendatario, motivaciones al arriendo y expectativas futuras.
04. Comparación situación residencial previa (allegados o arriendo previo), y actual (en arriendo).

El criterio N°4 es particularmente relevante, en tanto permite comprender las razones que llevaron a ejecutar un determinado tipo de desplazamiento y condiciones de arriendo. La información recogida permite:

- Identificar si el subsidio ayudó a adquirir una vivienda por primera vez.
- Identificar si el subsidio ayudó a solucionar un problema de allegamiento en que se encontraba.
- Identificar las motivaciones para arrendar la vivienda en que se encuentra (redes familiares, laborales, búsqueda de oportunidades, cercanía a centros educativos, comerciales, de salud, etc.)
- Identificar si la vivienda de arriendo está, a juicio del arrendatario, bien localizada y por qué. Lo que entienden los arrendatarios por buena localización es particularmente relevante para la comprensión de las centralidades que buscan.
- Identificar si existe alguna percepción específica sobre los precios de arriendo.
- Identificar si la vivienda en arriendo es considerada como óptima, o existe disconformidad
- Recoger la opinión del arrendatario en relación a las expectativas de su situación de arriendo (temporal, permanente, intenciones de compra de la vivienda en arriendo, ubicación, etc.)

Las pautas específicas de las diversas entrevistas a actores y beneficiados, se encuentran detalladas en los anexos, como documentos diferenciados, ya que cada tipo de actor (MINVU, arrendatarios) entregó información diferente. Los resultados de dichas entrevistas, y la evaluación de la política de arriendo son el tema central del capítulo 3, y en conjunto con el análisis de los datos ya presentados, permiten construir reflexiones sobre el primer año de funcionamiento del Subsidio de Arriendo.

Capítulo 3: Evaluaciones, resultados y desafíos para la creación de un sistema de arriendo

A partir del seguimiento realizado al desarrollo del Subsidio de Arriendo por parte del MINVU, se reconoció desde el Ministerio, que una de las principales razones que explican que más de un 70% de los beneficiados no haya arrendado, es el escaso mercado que existe para los sectores vulnerables (Valdés, 2015). Esto se condice con los resultados de oferta de vivienda que se presentaron en el capítulo 2, y que reflejan la imposibilidad de encontrar viviendas de hasta \$200.000 con capacidad de responder a las necesidades de una familia.

Otros estudios preliminares (Razmilic, 2015), señalan que el subsidio tiene bajos niveles de aplicación en zonas donde los valores de arriendo son mayores (Tarapacá, Antofagasta, Magallanes y varias en comunas de la RM), lo que indica que el monto fue insuficiente ante precios de arriendo muy restrictivos en las ciudades señaladas (Razmilic, 2015). En este sentido, es importante considerar que el 25,3% de los arriendos más baratos se ubican en la periferia suroriente de la capital (Sabatini, 2012). Dicha cifra se condice con la distribución de la población y de los niveles de arriendo, ya que en comunas como La Florida y Puente Alto se encuentra la mayor cantidad de habitantes en la RM, y Puente Alto es la comuna donde más arriendos se han ejecutado.

Si bien la presencia del arriendo está consolidada en la comuna de Santiago, donde existe un 48,2% de arriendo (Sabatini, 2012), en el pericentro no se encuentra una oferta significativa, lo que se expresa en el hecho de que comunas de la Primera Corona tanto del sector sur (Pedro Aguirre Cerda, San Miguel, San Joaquín y Macul) y norte (Recoleta, Quinta Normal) no aparezcan en las ofertas de arriendo de los sitios de internet revisados, ni en la mayor cantidad de preferencias de los beneficiados que han utilizado el subsidio.

Desde el MINVU se asume una evaluación crítica, y se señaló que los resultados del subsidio están en constante evaluación, siendo el “Estudio de Subsidio de Arriendo 2015”, iniciado en enero, el primero de varios a realizarse (Estay, 2015). Según este, fue posible comprobar que todos los meses ha habido términos de contrato, y al momento de entrevistar a las familias, funcionarios del MINVU encontraron que algunas de ellas habían dejado la vivienda sin aviso, por lo que hay muchas situaciones irregulares (MINVU, 2015).

Para comprender la situación de las familias en arriendo, se analizó el Estudio Subsidio de Arriendo 2015 del MINVU, que registró entrevistas a beneficiados en las comunas de Puente Alto, Santiago, Estación Central y Quinta Normal. Estos resultados se integraron con la información recogida en las ocho entrevistas realizadas en las comunas de Maipú, Quinta Normal, Santiago y Puente Alto, por parte del tesista. El objetivo de analizar estas experiencias es conocer la percepción y situación de las familias beneficiadas con el subsidio.

Es importante señalar que la totalidad de los arrendatarios entrevistados, tanto por el MINVU como por parte del tesista, arrendaron en su comuna de origen, por lo que poseen conocimiento profundo de los barrios y sectores de su comuna. De las 40 personas a las que accedió el MINVU, 18 se encontraban en situación de allegados antes de recibir el subsidio, y 22 ya se encontraban arrendando la propiedad. De los 8 beneficiados a los que se accedió de forma personal, 2 habían salido de una situación de allegamiento (Puente Alto), y los 6 restantes ya se encontraban arrendando (Maipú, Quinta Normal, Santiago). La distinción entre beneficiados previamente allegados y previamente arrendatarios es fundamental para comparar los tipos de resultados y evaluaciones que ofrecen estas familias.

En primer lugar, los beneficiados que previamente eran allegados son los que tienen una situación económica más vulnerable, y señalan que sin el subsidio les sería imposible arrendar, y pertenecen a los quintiles e ingreso 1 y 2. Según el estudio, las familias que previamente vivían como allegados, en su mayoría habitantes de Puente Alto, señalaron que se encuentran conformes con la vivienda en la que residen, principalmente por la cercanía a sus redes familiares y servicios que consideran básicos, como escuelas, transporte, entre otros. Además, destacan que no han tenido problemas con sus respectivos arrendadores, y se mantiene una buena comunicación, así como en lo relativo a los pagos, aunque los realizan con dificultad (MINVU, 2015).

Sin embargo, este tipo de arrendatarios señala que el subsidio debería mantenerse durante los 5 años en el monto inicial de las 3UF, ya que su situación económica no les permite ahorrar, tanto por la llegada de hijos, como por los nuevos gastos en que deben incurrir (Entrevistada 1, Puente Alto, 2015). En este sentido, ocurren dos situaciones problemáticas: por una parte, estas familias que previamente vivían como allegados, al momento de arrendar se encuentran esperando hijos (situación que motiva a postular al subsidio), o en algún momento desde que ya están instalados, deben recibir a algún otro familiar que no tiene donde vivir, por lo que vuelve a producirse una situación de allegamiento y pobreza (Entrevistada 2, Puente Alto, 2015).

Por otra parte, las dificultades para ahorrar se ven mermadas por los nuevos gastos en que deben incurrir, como cuentas de electricidad, agua, gas, entre otros servicios a los cuales antes colaboraban, pero de forma irregular y en montos menores. La inestabilidad laboral impide que el arriendo sea estable, y en muchas ocasiones declaran que otras personas que conocen han tenido que renunciar al arriendo producto de la insolvencia económica (MINVU, 2015).

Otro problema relevante, tiene que ver con que estos arrendatarios más vulnerables consideran que el proceso de postulación depende en su mayoría, de la buena voluntad del propietario de la vivienda, a quienes caracterizan como personas que ven el arriendo con subsidio, como un “favor” que se les hace, lo que tensiona las relaciones. Además de los documentos necesarios para obtener el subsidio en el MINVU, los arrendadores exigen numerosos papeles que los beneficiados consideran “difíciles de conseguir”, lo que impide llegar a acuerdos rápidamente. Sin embargo, a pesar de los problemas que tienen, destacan que probablemente otras personas que se encuentran con necesidad de vivienda podrían postular a este programa. En relación a esto último, critican que existe poca información disponible sobre el subsidio (MINVU, 2015).

En segundo lugar, los beneficiados con el subsidio que ya se encontraban en situación de arriendo (pertenecientes al quintil 3 de ingreso), ven la utilización del beneficio como una oportunidad para ahorrar, y en el mediano plazo, poder comprar una vivienda, para lo cual, según las entrevistas, esperan no necesitar más allá de los 5 años que dura el beneficio de arriendo. Este grupo posee una claridad mayor respecto de su situación residencial, tienen un proyecto definido de ser propietarios, y consideran que los beneficios que entrega el Ministerio son suficientes (MINVU, 2015). También manifestaron una satisfacción mayor con el proceso de información del subsidio, y con su rápida implementación (Entrevistada 4, Maipú, 2015).

Respecto de las viviendas en que se encuentran arrendando, se manifiestan conformes con el sector en que se ubica, con sus vecinos y los servicios como transporte y escuelas, fundamentales para su elección. De igual forma, destacan las buenas relaciones con su arrendador, sin embargo, también critican el “exceso de papeleo”, y las dificultades para entregar todos los documentos que se exigen, ya que no estaban acostumbrados a hacer acuerdos con tal nivel de formalidad (MINVU, 2015, Entrevistada 6, Quinta Normal, 2015). En las personas que se encuentran arrendando en la comuna de Quinta Normal hubo una especial valoración del acceso a medios de transporte tanto para trabajar como para acceder a buenas escuelas para sus hijos, ya sea en la misma comuna o en Santiago.

Estos beneficiados se encuentran, a su propio juicio, bien localizados respecto de su comuna. En Maipú, las entrevistadas declararon que la cercanía a las estaciones de Metro de la Línea 5 y a servicios, eran uno de los aspectos principales al buscar arriendo. Lo mismo ocurre en el caso de Santiago (Entrevistadas 3 y 4, Maipú; 7 y 8, Santiago, 2015). Las diferencias constatadas entre los arrendatarios de las comunas de Maipú, Quinta Normal y Santiago, se dan en el hecho que los beneficiados ubicados en Maipú y Quinta Normal buscan comprar la vivienda que ya arriendan, y los de Santiago lo ven como una situación temporal, ya que al momento de consolidar sus familias con uno o más hijos, piensan vivir en otra comuna.

En este sentido, la mayor parte de los beneficiados arrendatarios destacaron que escogieron el sector donde arriendan debido a que ya llevaban un tiempo en el mismo, y pretenden comprar la vivienda en que se encuentran, lo que también fue ratificado por el estudio del MINVU para el caso de Estación Central, y en menor medida, Puente Alto. Por ende, la entrega del subsidio les ha significado una mejora de su situación económica, y una oportunidad de ahorrar por un período que consideran suficiente. Esta perspectiva se encuentra consolidada en los residentes de comunas como Quinta Normal y Maipú, que valoran sus viviendas debido a la cercanía de servicios de transporte (Línea 5 de Metro, paraderos de Transantiago), y que tienen capacidad de ahorro y un proyecto familiar en vías de consolidación.

En síntesis, los arrendatarios entrevistados, pertenecientes a las comunas de Puente Alto, Estación Central, Santiago, Quinta Normal y Maipú, y que ya se encontraban arrendando, señalan que el Subsidio de Arriendo es una buena política, bien focalizada en su sector socioeconómico (tercer quintil), pero que sin embargo, podría ser más eficiente en su entrega. Los arrendatarios que venían de una situación de allegamiento, principalmente en las comunas de Puente Alto y Quinta Normal, y de condición más vulnerable, tienen una perspectiva más compleja sobre su situación habitacional, y no tienen seguridad sobre su capacidad para sostener el arriendo, por lo que señalan que deberían haber cambios respecto de los montos y el tiempo de duración del beneficio, para darles mayor seguridad. Además de lo anterior, tienen miedo sobre su futuro económico y no descartan abandonar la situación de arriendo (MINVU, 2015).

Aún con las diferencias entre ambos tipos de arrendatarios, los datos del MINVU permiten destacar que el gasto de ingreso familiar destinado al arriendo es de 17% aproximadamente gracias al subsidio, versus un 41% que sería el gasto sin subsidio (Estay, 2015). Las familias que más ahorran son las ubicadas en Santiago, Maipú y Quinta Normal, debido a su mejor condición socioeconómica y trayectoria residencial previa de arriendo. A partir de lo anterior, todos los entrevistados, tanto por el MINVU como por parte del tesista, destacaron algunos aspectos que se deberían cambiar, relacionados con:

- El monto variable al término del tercer año, y la necesidad de mantener las 3UF durante los 5 años, cuando la situación económica no ha mejorado sustancialmente durante el período inicial.
- La necesidad de ampliar el rango etáreo de la postulación, ya que señalan tener conocidos que no pudieron postular por el límite de edad de 30 años.

- La urgencia de que se entregue la posibilidad de arrendar casas o departamentos de mayor valor, ya que indican que es muy difícil encontrar propiedades con valor igual o menor a \$200.000, por lo que algunas familias deben volver a su situación previa de allegamiento, o acoger a otros familiares para enfrentar los costos de vivir de forma independiente. Este problema se encontró principalmente en las comunas de Puente Alto y sectores de Quinta Normal (MINVU, 2015).

Por último, es necesario reiterar que la percepción de los beneficiados que previamente eran allegados, y arrendatarios, no es la misma, ya que el subsidio funciona de manera óptima para quienes ya vivían en arriendo. En las comunas de Santiago, Quinta Normal y Maipú, el tamaño de las viviendas y sus características cumplen con los requisitos mínimos de habitaciones, y en su mayoría corresponden a departamentos. Sin embargo las viviendas de quienes salieron de una situación de allegamiento son notoriamente más precarias en términos de comodidades y ubicación que las de quienes ya se encontraban arrendando. A pesar de las diferencias, la opinión generalizada es la expectativa de obtener una vivienda propia, por lo que la mayoría se encuentra a la espera de resultados de subsidios de propiedad.

Ahora bien, los beneficiados que indicaron estar a la espera de subsidios de propiedad, comentaron que su objetivo también es utilizarlos en la misma comuna, o en la vivienda en la que ya se encuentran arrendando. Lo anterior lleva a cuestionar la forma en que se debería abordar el tema de la localización, ya que existe una percepción generalizada de que las centralidades se buscan en función de la misma comuna, y no de comunas de la Primera Corona, y menos aún, del Centro Histórico. Lo anterior permitiría resignificar incluso el concepto de Geografía de Oportunidades en tanto la preferencia por las comunas debe tener una contraparte desde el Estado, que debe entregar oportunidades donde las personas desean vivir. La escasa movilidad intercomunal y entre distintas zonas del SUMS evidencia la importancia de conservar las redes familiares, buscando servicios y centralidades locales, aún en las zonas más periféricas de la Corona Exterior. En este sentido, una de las entrevistadas en Maipú, que ya se encontraba en situación de arriendo, señala que *“acá está todo, vivo más cerca del metro, entre Plaza Maipú y Santiago Bueras, hay colegios buenos cerca y en la plaza se pueden hacer todos los trámites, así que estoy mejor que en Los Héroes, que estaba casi en la San Luis”* (Entrevistada 3, Maipú, 2015).

La Villa Los Héroes hace referencia a una ciudad satélite de Maipú, en la cual las opciones de transporte se limitan a algunos recorridos de Transantiago, y donde la cercanía a la población San Luis es vista como un factor negativo de localización. Lo mismo ocurre en Quinta Normal. Una entrevistada señaló que: *“acá estoy cerca de San Pablo y además vive mi mami cerca, entonces estoy más cerca pa ir al centro pero también pa que mi mami me ayude con la niña, pa que no quede sola. Ya barto rato que lo hacemos así”* (Entrevistada 5, Quinta Normal).

El rol de las redes familiares es innegable, sin embargo lo es también la búsqueda de centralidad y accesos en las comunas, para buscar mejores opciones, sobre todo en materia escolar, ya que si bien la mayor parte de las entrevistadas tienen hijos pequeños, la búsqueda de una buena escuela es un factor para elegir donde arrendar.

El discurso se modifica ligeramente entre quienes ya vivían en la comuna de Santiago, que son una minoría, y entre quienes predomina la necesidad de buscar empleo y estar cerca de servicios, además de poder ubicarse un poco más lejos de sus redes familiares. Las personas entrevistadas de esta comuna aseguran que el objetivo de vivir en la comuna es un interés temporal: *“para trabajar mientras espero que me salga el subsidio, y así tener una casa más bonita, y aunque me quede más lejos de la pega, pa que los niños tengan donde jugar, un patio, no acá que todo es tan chico”* (Entrevistada 8, Santiago, 2015).

En los casos de la comuna de Santiago se apuesta al mejoramiento de la Geografía de Oportunidades mientras dure el subsidio de arriendo, y mientras esperan uno de propiedad, para ubicarse luego en comunas periféricas. Lo anterior es posible para los pocos beneficiados que pueden acceder a esta comuna, y vincularse a la mayor oferta laboral, característica que valoran de la comuna, pero que es una de las pocas razones que los motivan a seguir en ella. Sin embargo, en el Centro Histórico también ocurre con frecuencia el abandono de las viviendas o término abrupto de los contratos de arriendo. La proyección se realiza pensando en los hijos, que en una edad preescolar, aún pueden esperar por una vivienda definitiva. Si bien quienes arriendan tienen empleo, se encuentran en una búsqueda constante de nuevas ofertas que les permitan ahorrar, y esta inestabilidad laboral o apuesta arriesgada puede devenir en el término de la situación de arriendo.

En función de los principales resultados de las 40 entrevistas llevadas a cabo por el MINVU, y de las 8 entrevistas realizadas personalmente, es posible sintetizar los principales aportes de las familias que evaluaron su situación, en la siguiente tabla, a partir de los cuatro criterios definidos en el capítulo 2, para conocer la percepción del arriendo por parte de sus beneficiados:

Criterio	Beneficiados que salen del allegamiento	Beneficiados que ya se encontraban en arriendo
Motivaciones para el arriendo	Terminar con el allegamiento	Ahorrar para la vivienda propia
Primera vivienda propia	Si	No
Motivaciones para el tipo de vivienda arrendada	Cercanía a redes familiares y laborales	Conocimiento del entorno, acceso a servicios de educación y transporte, trabajo y redes familiares
Razones para mantenerse en comuna/barrio de origen	Redes familiares y servicios.	Redes familiares y servicios.
Mecanismo a través del cual se informan de la vivienda en arriendo	Datos de algún familiar o conocido, aviso en algún comercio cercano.	Continúan arrendando la vivienda en que ya se encuentran.
Tipo de vivienda	Cumplen con habitaciones mínimas	Cumplen con habitaciones mínimas
Condiciones del arriendo (precio, tamaño vivienda, entorno)	Costo elevado, tamaño suficiente, y entorno similar al de origen.	Costo que les permite ahorrar, tamaño suficiente y entorno más cercano a servicios que requieren.
Opinión respecto a su localización	Les gustaría estar mejor localizados, pero el precio de los arriendos se los impide.	Buena localización, cercanía a medios de transporte, servicios y fuentes laborales mejores que antes.
Características de la familia	Por lo general, con 1 persona generando ingresos, y con hijo(s).	Por lo general, con 2 personas generando ingresos, y con hijo(s).
Comparación situación previa/actual	Mejor, pero con dificultades económicas que hacen peligrar su situación de arriendo.	Mejor, con capacidad de ahorrar y proyectarse como futuros propietarios.
Expectativas de situación residencial	Ser propietario una vez aprovechado al máximo el beneficio, por lo que solicitan que el monto sea invariable en sus 5 años. Temor de no poder sostener su situación de arriendo.	Ser propietario lo antes posible, en arriendo con opción de compra.

Figura 19: Síntesis de principales aspectos evaluados por parte de los beneficiados por el Subsidio de Arriendo
(elaboración propia)

Un punto importante de destacar, se relaciona con quienes no han utilizado el Subsidio de Arriendo en ningún momento, lo que constituye un ámbito relevante de profundizar. Desde MINVU se señala que en una evaluación de septiembre de 2014, se encontró que el principal problema era la falta de ofertas de arriendo. Sin embargo, la segunda principal razón tiene que ver con su opinión del subsidio, posterior a la postulación, luego de la cual los beneficiados manifestaron no querer arrendar, y esperar por un subsidio de propiedad.

Respecto a este rechazo al subsidio por parte de potenciales beneficiarios, se produce una situación compleja, ya que la postura del MINVU es apoyar en un proceso de largo aliento, en el cual los beneficiados pasen desde una situación inicial de arriendo, a una consolidación como propietarios por medio del subsidio DS01 (que permite comprar viviendas de hasta 2.200UF), una vez que cuenten con ahorros y edad suficiente para definir su lugar de residencia definitivo. La idea es que no se apresuren en utilizar el DS49, que permite adquirir viviendas con un límite de sólo 800UF, y que producen mayor inmovilidad, ya que son casas difíciles de vender por su bajo precio y mala localización. Considerando lo expuesto, los desafíos que se plantean desde el MINVU tienen que ver con la cobertura y necesidad de una mayor utilización del subsidio, ya que se han identificado diversas situaciones que deben ser enfrentadas:

- 1.- No existe predominio absoluto de un tipo de edad, lo que llevará a que el programa amplíe el rango etéreo de entrega del subsidio hasta los 35 años.
- 2.- No se han esclarecido las razones que llevan al 7% de los beneficiados a utilizar el subsidio fuera de la RM. Se presumen motivos laborales, y se estudiará durante 2015, para ver si responde a factores positivos.
- 3.- No existe movilidad residencial intercomunal significativa, y destaca la permanencia en el mismo barrio, lo que debe llevar a reorientar el subsidio en función de las centralidades escogidas por los beneficiados, ya sea dentro o fuera de su comuna.
4. -No hubo uso del subsidio por parte de inmigrantes con necesidad de vivienda, lo que llevó a que el subsidio se entregue con mayor flexibilidad a estos grupos, que ya no tienen que acreditar permanencia por 5 años, desde octubre de 2014.
- 5.- Existen dificultades económicas al momento de postular, por parte de muchas familias jóvenes, por lo que se flexibilizarán las exigencias de ahorro, para aumentar el uso del arriendo, aunque el riesgo es la intermitencia e inestabilidad del arriendo.

6.- Frente a las necesidades de arriendo de diversos grupos sociales, se plantea a futuro dar más facilidades a adultos mayores y sectores medios.

7.- Frente al reducido mercado de arriendo, el primer paso será mejorar las fuentes de información. El Portal de Vivienda del MINVU será actualizado, y se trabajará en estrategias para masificar su uso.

8.- En relación al punto anterior, también se busca que desde el gobierno se incentive con mayor fuerza el arriendo, ya que se critica que esta nueva política es mucho menos publicitada que los subsidios de propiedad.

MINVU señala que algunos de estos desafíos serán incluidos en la modificación del DS52, que norma el Subsidio de Arriendo, y se espera que entren en vigencia a fines de 2015. Hasta julio de 2015, las modificaciones realizadas se relacionan con los montos, que varían según región, ante la baja utilización en el norte y extremo sur, cubriendo arriendos de hasta \$250.000 en algunos casos. Por otra parte, se amplió la utilización del subsidio hasta el mes 14, y en la modificación del Decreto, se avanzará hasta 24 meses, con el objetivo de dar más opciones y no cerrar los llamados con resultados tan bajos, como el 24% que significó el primer llamado.

Por último, y en términos evaluativos, desde MINVU se asegura, aún frente a los pobres resultados de utilización, que el Subsidio de Arriendo va por buen camino, toda vez que tras un año de la entrega a las primeras 5.000 familias a nivel nacional, el beneficio ha sido utilizado por 1.914 personas, lo que representa el 38,3% del total. Estos resultados se valoran, y se espera que al término del segundo año, el subsidio se mantenga en el 50% o superior, que son los niveles que se proponen para declararlo como una política exitosa. A pesar de lo anterior, la situación de la RM es evidentemente conflictiva, ya que sólo el 24% de los beneficiados se encuentra en situación de arriendo, y la escasez de oferta de arriendo es un problema urgente en la capital de Chile, por sus altos niveles de déficit habitacional, allegamiento y segregación residencial.

Si bien no existe información que permita afirmar que la existencia del subsidio haya producido inflación en los precios de arriendo, de todas formas se asume que la intervención del Estado es necesaria para aumentar la oferta de arriendo. Se espera que si de alguna manera, el Estado llega a producir oferta bien localizada, se pueda asegurar niveles estables de utilización del subsidio. Sin embargo, no existen antecedentes que permitan considerarlo una posibilidad real en el corto o mediano plazo.

De todas formas, desde el Ministerio de Vivienda se señala que, si se logra formalizar en alguna medida, un mercado que en los sectores vulnerables es muy informal, todo avance es entendido como un logro (Valdés, 2015). Medidas de más largo plazo como los llamados extendidos durante el año, que permitan postular y obtener el subsidio en cualquier momento, o cambiar el formato de entregas mensuales, a la entrega de monto total de 170UF para financiar arriendos de mayor precio, serán analizadas en función de los resultados de los estudios de evaluación de la política.

Finalmente, es necesario destacar que respecto de la relación propiedad/arriendo, la postura del MINVU es clara: el subsidio no busca ir en contra de la idiosincrasia y las expectativas de propiedad que poseen los grupos vulnerables y sectores medios, y la función del Subsidio de Arriendo es acompañar a las familias en su camino hacia la casa propia. No existen intenciones declaradas de crear una nueva proporción (más equilibrada) entre propiedad y arriendo en Santiago, al menos no en el corto plazo. Sin embargo, el objetivo de retrasar la compra de la vivienda propia, hasta que las familias tengan claridad respecto de su localización definitiva, puede colaborar a crear una perspectiva de utilidad respecto de la vivienda en arriendo.

8. Consideraciones Finales

El Subsidio de Arriendo evidentemente ha contribuido a terminar con situaciones de allegamiento cuando ha sido utilizado, y en otros casos ha sido aprovechado para cofinanciar un arriendo en curso. En este sentido, la efectividad del subsidio como política útil para reducir el déficit habitacional podría relativizarse, en tanto es necesario esclarecer cuál es el número de beneficiados que salen del allegamiento, y quiénes aprovechan su situación de arrendatarios en curso al momento de recibir el beneficio, cifra que no se encuentra sistematizada.

Los resultados de utilización del subsidio en la RM quedaron en deuda. Su 24% de utilización refleja que la política ha tenido poco impacto en la capital. El problema de falta oferta de arriendo es estructural, en tanto la oferta privada y los subsidios habitacionales están diseñados para fomentar la propiedad. Sin una regulación ni esfuerzo para construir un sistema de arriendo en que el Estado sea parte activa, será difícil disminuir el allegamiento y mejorar la localización de las familias vulnerables que reciben el subsidio. Un incentivo a la demanda no puede hacer frente a condiciones estructurales como las señaladas, ya que un aumento en el monto del *voucher* entregado podría ser rápidamente absorbido por el encarecimiento de los precios de arriendo. El aumento constante del costo de la vida para familias recién salidas de una situación de allegamiento, quienes además enfrentan el problema de la inestabilidad laboral y variabilidad de ingresos, impide que el subsidio, tal y como está, revierta su tendencia de utilización.

Las familias que hasta antes de la entrega del subsidio eran allegadas, al no poder sostenerse económicamente, renuncian al arriendo, o en otros casos reciben a familiares o alojados, repitiendo un allegamiento que impide que consoliden su independencia. En este sentido, es importante destacar que no existe subsidio eficiente, si no existen ingresos constantes, por lo que un fomento al arriendo debe incluir una mejora de la geografía de oportunidades que se acerque a las localizaciones que los beneficiados escogen, ya que el acceso a la vivienda debe incluir acceso a un entorno con servicios y oportunidades de desarrollo y crecimiento de las familias.

En función de los resultados ofrecidos en detalle, la hipótesis presentada puede validarse escasamente, en tanto los resultados del subsidio, si bien mejoran las condiciones de vida relacionadas con la independencia, privacidad y autonomía de las familias jóvenes beneficiadas, no permiten una mejora sustancial de sus oportunidades en la ciudad a través de la movilidad residencial, ya que además los beneficiados no desean salir de sus barrios o comunas, sobre todo en el caso de los previamente allegados. Sólo se les asegura la entrega rápida de un *voucher*, el cual se utiliza cuando se aseguran la cercanía a redes familiares, y que permite que los beneficiados valoren positivamente su localización.

En el caso de los beneficiados ya arrendatarios, el principal beneficio es el ahorro que aprovechan para preparar su postulación a un subsidio de propiedad. En este sentido, el subsidio de arriendo es un apoyo complementario más que un factor imprescindible para su independencia. Por otra parte, si bien la política permite, en muchos casos, reducir el allegamiento, no ocurre lo mismo con la periferización de los grupos vulnerables, ya que si bien las centralidades comunales son valoradas, en la mayor parte de los casos no existe una movilidad residencial significativa, lo que cuestiona el nivel de nuevas y mejores oportunidades que los beneficiados pueden encontrar en el entorno donde arriendan. En este mismo sentido, el principal factor para la elección de la vivienda es la cercanía a redes familiares, más que la posibilidad de nuevas oportunidades laborales, lo que ratifica la necesidad de superar el enfoque que propone llevar a las personas a zonas de mejores servicios y equipamientos para sí “mejorar” su Geografía de Oportunidades.

La lección que entrega la preferencia por la comuna es la de relevar las subcentralidades comunales, dotarlas de mejores servicios para que las comunas sean más que “dormitorios”, y permitan entregar mejores oportunidades en los espacios valorados por los beneficiados. La localización residencial es evaluada como positiva desde los beneficiados, aunque por pocos factores, que aparecen como sus necesidades inmediatas (trabajar, tener familiares cerca y colegios para los niños), y no hay mejoras significativas para los arrendatarios en acceso a servicios de salud, oferta cultural y recreativa, u oportunidades laborales, de capacitación, etc.

El subsidio, si bien es concebido como un apoyo inicial en el camino hacia la propiedad, tampoco demuestra un potencial para promover la diversificación de los grupos sociales en la ciudad que ayude a la integración social, principalmente por las trayectorias residenciales identificadas, analizadas en el capítulo 2, y que muestran una escasa movilidad residencial, con poca capacidad para diversificar socialmente la comunas del SUMS. No hay desplazamientos importantes hacia nuevas zonas del SUMS, ni un impacto significativo en la Geografía de Oportunidades de los beneficiados, tanto por las características del subsidio, como por los intereses de sus beneficiados de mantenerse en sus comunas. Las centralidades comunales juegan un rol relevante, ya que en términos de acceso a servicios, los arrendatarios escogen cercanía a medios de transporte y escuelas, y para ellos sí significa un avance, pero las oportunidades laborales o de construcción de capital social se mantienen, ya que los entrevistados declararon conservar el mismo tipo de relación con sus vecinos, familiares y otros grupos cercanos, principalmente por el hecho de que permanecieron en sus mismas comunas. En comunas como Maipú y Quinta Normal existe una mayor vinculación a las redes familiares, y una relación cordial con los vecinos, sin embargo no hay interés por construir otro tipo de relaciones como participación en juntas de vecinos, clubes deportivos u otros, por la situación transitoria en que se ven como arrendatarios, orientada hacia la propiedad en un futuro que ven cercano.

En síntesis, y ante la pregunta de investigación, ¿Cuáles son los efectos del Subsidio de Arriendo en las condiciones de movilidad y localización residencial de sus beneficiados?, es posible señalar que:

1. La movilidad residencial es reducida y la localización no varía sustancialmente.
2. Cuando se utiliza el subsidio, se superan situaciones de allegamiento, si bien estas familias son las más inestables durante el arriendo.
3. La hipótesis se valida parcialmente, ya que si bien los beneficiados valoran el arriendo, el aumento de las oportunidades no es significativo porque los beneficiados ya se encontraban en entornos deteriorados, o se mueven hacia otros similares.
4. Los beneficiados ya en arriendo ven una mejora en su situación económica, si bien no de localización, ya evaluada previamente como positiva o estable
5. Los previamente allegados, temen no poder sostener el arriendo ni hacer proyecciones más que optar a cualquier propiedad.

Respecto del tratamiento conceptual movilizado a lo largo de la tesis, y detallado anteriormente, los resultados pueden resumirse en el siguiente esquema:

Concepto	Resultados
Movilidad Residencial	Reducida, impacta favorablemente en la capacidad de ahorro de quienes ya arrendaban. Se limita a las comunas y zonas del SUMS de origen, y es poco relevante en el entorno, ya que los barrios son similares, sino iguales.
Trayectoria Residencial	En su mayoría menores a 5km, ya que se valoran los servicios comunales, redes familiares y no se considera posible apostar por una trayectoria más lejana.
Localización Residencial	Es evaluada como positiva por parte de los beneficiados. Las comunas centrales son valoradas, pero no se confía en la capacidad económica ni de ofertas laborales para correr el riesgo de alejarse de las redes familiares.
Geografía de Oportunidades	La geografía de oportunidades no cambia, más que por el acceso a algunos servicios, y en la mayoría de los casos es invariable, e incluso perjudicial para quienes salen del allegamiento, cuando no pueden sostenerse.
Integración Social	Se piensa en la integración como respuesta a una segregación residencial de tipo histórica, lo que es difícil de revertir vía subsidio a la demanda, y el subsidio, al ser utilizado en localizaciones similares, no impacta ni favorece mayor integración.

Figura 20: Síntesis de resultados en relación al marco teórico utilizado (elaboración propia)

A pesar de los resultados que se expresaron anteriormente, la tesis tiene limitaciones que a futuro, deben ser superadas para profundizar en los resultados del subsidio de arriendo. Entre dichas limitaciones destacan:

a) No se cuenta con las cifras totales de arrendatarios que se encontraban previamente en situación de allegados, y quienes ya arrendaban.

b) Las entrevistas realizadas tanto por MINVU como por parte del tesista no son representativas. Deben aumentar en número, tipo de utilización en el SUMS, para así comprobar el predominio del interés por localizarse en la misma comuna.

c) No se conocen los motivos de quienes salieron de la RM, aunque se presumen razones de tipo laboral, y es un factor que debe ser investigado.

d) No se ha podido conocer las motivaciones de quienes no han arrendado nunca. Para lo anterior, es necesario esperar estudios de evaluación por parte del MINVU en curso, para obtener más información.

Con todo, el subsidio debe mejorarse y seguir enfocado en familias jóvenes vulnerables antes de apostar por otros grupos étnicos y/o socioeconómicos. Las familias por las que se apostó, postularon al subsidio y lo obtuvieron, pero la no utilización indica falta de oferta y/o un nivel de precios muy alto y consolidado, ya que la existencia del subsidio no ha influido en un ajuste generalizado al alza de los precios de arriendo, hasta donde se ha podido comprobar. El subsidio no permite por el momento, avanzar hacia la creación de un sistema de arriendo, y la caída porcentual de 31% a 24% en los últimos 3 meses de su primer año de implementación (diciembre 2014 - marzo 2015), evidencia que aún es una política irregular, que puede sufrir variaciones muy amplias, que requiere más y mejores garantías, o de lo contrario, caerá en desuso. Es necesario además, conocer el número de familias que salieron de allegamiento, y que se mantienen o han debido abandonar la situación de arriendo, para profundizar en los problemas de implementación del subsidio, y atacar el flanco más débil de esta política.

En suma, el rol del Estado es fundamental para asegurar la continuidad del subsidio, y proyectarlo hacia objetivos mas amplios, a partir de medidas que pueden enlistarse a continuación:

- Regulación de precios máximos de arriendos. Las políticas de control de precios de renta existen en países como Francia o Alemania, para mantener un nivel relevante de oferta de arriendo en comunas centrales, con precios al alcance de sectores de menos recursos.

- Fiscalización constante por parte del MINVU, de las condiciones en que se ejecutan los arriendos, para que cumplan las condiciones contractuales, y las normas del subsidio que se implementen.
- Mayor difusión comunicacional del subsidio, y trabajo desde una perspectiva cultural que releve el arriendo por sobre los numerosos subsidios de propiedad, explicitando la inmovilidad residencial y de oportunidades que implica la compra de una vivienda a temprana edad.
- Creación de una Ley de Arriendo especial, que incluya nuevas y mejores relaciones arrendador/arrendatario, y que signifique un primer paso para crear un Sistema Nacional de Arriendo.
- Fomento a la participación del sector privado vía subsidios a la oferta, cuotas de vivienda en arriendo en proyectos que fomenten la integración social, exenciones tributarias, entre otras medidas, pero considerando un límite de precios a los arriendos ofrecidos.
- Estado constructor y garante: vivienda pública para arriendo a través del SERVIU, proyectos de integración social y vivienda social en centralidades, que además incluya a inmigrantes. Proyectos de recuperación de vivienda y entorno en comunas periféricas, en los cuales la participación del Estado en la provisión de servicios sea activa, para acercar los recursos y las oportunidades a las personas.
- Políticas habitacionales universalistas y no focalizadas.
- Enfoques complementarios: ofrecer oportunidades a los barrios cuando hay arraigo en sus habitantes, y mover personas a zonas de oportunidades cuando hay voluntad de desplazamiento.

En relación a los últimos 3 puntos, el rol del Estado puede incluso ayudar a reformar la noción de vivienda social vigente, en tanto puede ayudar a mejorar los estándares mínimos, haciendo que la vivienda social no sea exclusivamente para los sectores más vulnerables, ni que se ubique exclusivamente en las periferias. Este aspecto es fundamental, ya que el principal ejemplo adoptado desde el MINVU para comenzar a fomentar el arriendo en Chile es el sistema de arriendo de Estados Unidos, a partir del cual se tomó la idea de los "cupones de alquiler", o subsidio a la demanda. Sin embargo, en Estados Unidos el apoyo es permanente y no sólo por 5 años, sino hasta que las familias logran superar su situación de vulnerabilidad, por lo que el subsidio es aún más limitado que su versión original.

Por otra parte, el sistema de *vouchers* en Estados Unidos, forma parte de un entramado que incluye la oferta de vivienda pública de propiedad estatal y el subsidio a los oferentes privados, quienes destinan parte de sus construcciones a viviendas económicas en arriendo. El conjunto de medidas de apoyo al arriendo que existen en Estados Unidos es un referente obligado, y no se deben limitar las posibilidades de arriendo a un *voucher*. El gobierno federal construyó durante el siglo XX, un Sistema de Arriendo con fuerte presencia estatal, en la nación emblema del neoliberalismo, y que se aplica en sus ciudades más desarrolladas.

En el caso de Chile, a partir del tibio inicio que significa el Subsidio de Arriendo, es necesario construir una base sólida para fomentar el arriendo como opción viable y permanente de ocupación habitacional, apelando a la presencia del Estado en regular, proveer y definir zonas para la oferta de arriendo. Como se desprende del ejemplo de Estados Unidos, esto no es contradictorio con el sistema económico regente, ya que la integración social en la ciudad y la mixtura social en conjuntos habitacionales, aseguran el mínimo de bienestar que según la OECD, Chile adeuda con sus habitantes urbanos, segregados por clase social en casi todos los servicios que la ciudad ofrece.

Sin embargo, uno de los problemas más concretos que se evidencian en las evaluaciones realizadas por el MINVU, es que las consideraciones sobre éxito o fracaso del subsidio se encuentran limitadas a los niveles de utilización del mismo, reflejados en los porcentajes. De esta forma, si se consigue llegar a un 50% o más de utilización del subsidio en cada llamado, la política será calificada como exitosa, aún cuando existan situaciones irregulares, abandono de viviendas o sea necesario flexibilizar el instrumento. El problema es que el gasto económico es ineficiente, se continúa financiando al mercado de arriendo privado, los precios subirán y nada asegura que el arriendo sea permanente, ya que la inestabilidad económica de los beneficiados se mantendrá, y también, la calidad de sus oportunidades en la ciudad.

En una ciudad mundial como Santiago, es necesario equilibrar las relaciones entre Estado y mercado, toda vez que la ausencia de garantías mínimas es detonante de numerosos conflictos sociales, prejuicios, estereotipos y animadversiones, como se destacó en las perspectivas teóricas de esta investigación. El derecho a vivienda bien localizada es una deuda histórica que puede ser saldada a partir de la construcción de una Reforma Urbana, que tenga como uno de sus pilares, la transformación de la estructura residencial de las ciudades, ofreciendo opciones de arriendo y propiedad por igual, con garantías de acceso para los sectores más vulnerables. Las medidas que se ejecuten sobre la marcha para aumentar la utilización del Subsidio de Arriendo, serán estériles si no se aborda el problema de la oferta, la necesidad de definir precios máximos, y de incentivar aspectos de tipo cultural relacionados con las mejores opciones para habitar, según el ciclo de vida en que se encuentren diferentes personas.

Respecto a este último punto, por el momento el MINVU busca ampliar el Subsidio de Arriendo hacia nuevos grupos sociales. El aumento de la edad, del precio de arriendo de las viviendas a la que se podrá postular, y las consideraciones con inmigrantes sin residencia definitiva, entre otras medidas, apuntan a este objetivo. La idea del Ministerio es recibir una mayor cantidad de postulaciones para aumentar los niveles de utilización del subsidio, con el objetivo de que la política sea exitosa, aun cuando no esté resuelto el problema de la oferta.

Por otra parte, MINVU profundizará el trabajo de evaluación de todas las variables que inciden en la mayor o menor utilización del subsidio, para lo cual se entrevistará a un número importante de beneficiados que aún no utilizan el subsidio, a quienes lo han utilizado fuera de la RM, y a los arrendadores, para conocer su experiencia como proveedores de vivienda a través de este programa. Al mismo tiempo, durante el primer semestre de 2015, se está diseñando una encuesta de satisfacción con el proceso de postulación, para conocer sus fortalezas y debilidades según los propios beneficiados, y cuyos resultados se publicarán a inicios de 2016, luego de lo cual se conocerán los pasos que tomará el subsidio (MINVU, 2015).

Si bien es cierto que en Chile la cultura de la propiedad está muy arraigada en el “sueño de la casa propia”, lo cual impide crear un sistema de arriendo con beneficios universales, el crecimiento de la oferta y la demanda por arriendo es posible a través de un esfuerzo ministerial, de gobierno, pero también académico y formativo, para lo cual esta tesis se plantea como el puntapié de una línea de investigación sobre el tema. El análisis del primer año de funcionamiento del Subsidio de Arriendo concluye que el arriendo es un tema de política de vivienda relevante, pero que tras su primer año de implementación carece del potencial para transformar la estructura de la vivienda en Chile, enfrentar problemas como la segregación, disminuir los prejuicios de clase y fomentar la integración en la ciudad, y requiere de una reestructuración importante.

Estas afirmaciones tienen asidero, más allá de los precarios resultados del Subsidio de Arriendo, en el hecho de que a nivel internacional el arriendo comienza a tomar impulso, por ejemplo, a través del Programa de Alquiler implementado desde julio de 2014 en Colombia, y con el programa “Alquilar se puede” implementado desde 2015 en la ciudad de Buenos Aires, Argentina, programa en el cual ha colaborado Guillermo Rolando, gestor del Subsidio de Arriendo en Chile.

Si bien ninguna ley o decreto garantiza que la estructura de vivienda que existe en Santiago de Chile cambie en el corto plazo, ya que eso incluye procesos sociales que no pueden ser dirigidos, las políticas son perfectibles y los actores en materia de urbanismo tenemos la misión de colaborar al objetivo de construir una ciudad más inclusiva y diversa. El cambio cultural necesario para fomentar el arriendo y retrasar la decisión de ser propietarios tiene muchos desafíos, los cuales han comenzado con el Subsidio de Arriendo, entre otras nuevas políticas urbanas. El derecho a la ciudad, el derecho a las oportunidades y el derecho a la vivienda digna, son solo algunas de las reivindicaciones por las cuales es necesario luchar para transformar las ciudades en Chile.

9. Bibliografía

-ACOP, Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios (2011). Análisis de oferta de arriendos departamentos del Gran Santiago. Septiembre-Diciembre 2011.

-Albon, R. y Stafford, D.C. (1988). Rent Control: its costly repercussions. *Social Policy & Administration*, vol.22 (1), 10-21.

-BBVA (2008). Situación Inmobiliaria Chile. Disponible en: http://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/080826_SitInmobiliaria_Chile_tcm346-198731.pdf

-BBVA (2013). Situación Inmobiliaria Chile. Disponible en: https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/migrados/Situaci_n_Inmobiliaria_Chile_dic13_e_tcm346-416160.pdf

-BID (2014) Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido. Andrés G. Blanco, Vicente Fretes Cibils, Andrés F. Muñoz.

-BPC (Bipartisan Policy Center) (2012). Housing Programs in the United States; Responding to Current and Future Challenges. Housing Commission, Economic Policy Program. Washington, DC: BPC.

-Brain, I.; Cubillos, G.; Sabatini, F. (2007). “Integración social urbana en la nueva política habitacional”. Dirección de asuntos públicos, Año 2, N°7, Junio. Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile. En <https://repositorio.uc.cl/bitstream/handle/11534/1543/514285.pdf?sequence=1>

-Brain, I. et al. (2010). Dispersión espacial de vivienda económica como vía de integración social urbana. Capítulo del libro “Camino al Bicentenario. Propuestas para Chile”, del Centro de Políticas Públicas UC.

-CCHC (Cámara Chilena de la Construcción) (2012). Disponibilidad de suelo en el Gran Santiago. Resultados estudio 2012. Evolución 2007-2012. Santiago, Chile: Cámara Chilena de la Construcción.

-CEPAL (2000) La Brecha de la Equidad: Una Segunda Evaluación, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Santiago de Chile.

-Chamorro, C. y Caro, J.C. (2009). Evolución de los determinantes del precio de arriendo en el Gran Santiago. Documentos de trabajo n° 63. Santiago, Chile: Cámara Chilena de la Construcción: Gerencia de Estudios. Disponible en: <http://www.cchc.cl/minuta/dt-n-63-evolucion-de-los-determinantes-del-precio-de-arriendo-en-el-gran-santiago/>

-Chamorro, C. y Caro, J.C. (2010). Modelo de tenencia de vivienda para el Gran Santiago: 2000-2006. Documentos de trabajo n° 60, Cámara Chilena de la Construcción. Disponible en: <http://www.cchc.cl/wp-content/uploads/2010/08/DT-60-Modelo-de-tenencia-de-vivienda-para-el-gran-santiago-2000-2006.pdf>

-Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. EURE. 37 (112): 89-113.

-Delaunay, D., Dureau, F. (2003). “Componentes sociales y espaciales de la movilidad residencial en Bogotá”. En: Estudios Demográficos Urbanos. En http://codex.colmex.mx:8991/exlibris/aleph/a18_1/apache_media/T2UHBQPQJ8PIA84I5N6KPUIG9NUXYR.pdf

-De Mattos C., Fuentes L., Link F., (2014). Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile. ¿Hacia una nueva geografía urbana?. Revista INVI N°81, Agosto, Volumen N°29, p.193-219, Santiago de Chile.

-Desormeaux, D. y Vespa, E. (2005). ¿Arrendar o comprar? Un análisis empírico de los factores que determinan la decisión de compra o arriendo de la vivienda. Santiago, Chile: CCHC: Gerencia de Estudios.

-Di Virgilio, M. (2011). “La movilidad residencial: una preocupación sociológica”, en Territorios 25, p. 173-190.

-Galster, C. y Killen, S. (1995). “The geography of metropolitan opportunity: a reconnaissance and conceptual framework”. Housing Policy Debate 6(1), 7-43.

-Fernández, J (2008) Pobreza urbana y políticas habitacionales en Chile 1990 – 2005: De la exclusión a la integración social. In A. Ziccardi (Ed.) Procesos de urbanización de la pobreza y nuevas formas de exclusión social. Bogotá, CLACSO.

-Petermann, Alexandra: Cap. 8. “¿Quién Extendió a Santiago? Una breve historia del Límite Urbano, 1953-1994”. En, Galetovic, Alexander (ed.): Santiago: Dónde Estamos y Hacia Dónde Vamos. Santiago: Centro de Estudios Públicos, 2006.

-Gilbert, A., Olinto, O., Coulomb, R. y Necochea, A. (1993). In Search of a Home. Rental and shared housing in Latin America. Tucson, Arizona: The University of Arizona Press.

-Gilbert, A., Varley, A. (1990). Renting a home in a Third World city: Choice or constraint?. International Journal of Urban and Regional Research 14(1), 89-109.

-Gilbert, A. (2009). The contemporary city. In Blouet, B., Blouet, O. (Eds.). Latin America and the Caribbean (6 ed. pp.160-194). Hoboken, NJ. John Wiley.

-Gilbert., A. (2011). Ten Myths Undermining Latin American Housing Policy. Rev. ing. N°35 Bogotá jul./dic. 2011. Disponible en http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-49932011000300013&lng=es&nrm=iso&tlng=es

-Kane, M. (2006) Habitat International Coalition (HIC), Los Inquilinos de los Estados Unidos Luchan por Salvar la Vivienda Social, en <http://www.hic-net.org/articles.php?pid=1897>

-Hench, P., Horst, B. (2011) Déficit habitacional: se mantiene tendencia al alza. Serie informe económico N°216, Junio, Libertad y Desarrollo, en <http://www.superacionpobreza.cl/wp-content/uploads/2014/03/sie216deficithabitacionalsemantienelatendencialaalzaphenochyhorstjunio2011.pdf>

-Houard, N. (2011) “Social Housing Across Europe”. Paris, La Documentation Francaise.

-Houston, D., Sissons, P. (2011). “The Changing Geography of Privately Rented Housing in England and Wales”. Disponible en <http://usj.sagepub.com/content/49/4/795>

-Jaramillo, S., Ibáñez, M., (2002), “Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia”, Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico, Facultad de Economía, Universidad de los Andes, Ediciones Uniandes.

-Jaramillo, S., (2009), “Hacia una teoría de la renta del suelo urbano”, Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico, Facultad de Economía, Universidad de los Andes, Ediciones Uniandes.

-MINVU (2015). “Estudio de evaluación Subsidio de Arriendo Joven”, (DPH), documento de trabajo.

-Observatorio Habitacional (2010). “Análisis Histórico de Subsidios”. Santiago, Chile: Observatorio Habitacional, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

-OECD (2012). OECD Economic Surveys: Chile 2012, OECD Publishing. Disponible en http://dx.doi.org/10.1787/eco_surveys-chl-2012-en

-Oldfield, S. (2014). “Between activism and the academy: The urban as political terrain”. Disponible en <http://usj.sagepub.com/content/early/2014/01/08/0042098013515942>

-Razmilic, S. (2015). “Arrendar o arrendar: primeros resultados del nuevo subsidio al arriendo”, propuestas de política publica CEP, numero 6, marzo.

-Robinson, D. (2012). “Social housing in England: testing the logics of reform”.

-Sabatini, F. (1982). Santiago: sistema de producción de viviendas, renta de la tierra y segregación urbana, 1870-1980. Documento de trabajo. Santiago: Pontificia Universidad Católica – IEUT.

-Sabatini, F.; Cáceres, G. y Cerda, J. (2001). “Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción”. Revista EURE 27 (82).

-Sabatini, G. Wormald, A. Rasse, & M. P. Trebilcock (Eds.). 2013. Cultura de cohesión e integración social en ciudades chilenas. Santiago, Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, PUC Chile.

-Sabatini, F., et. al (2012) Estudio de Arriendo en Chile, BID (inédito).

-Sassen-Koob, S. (1984) ‘The New Labor Demand in Global Cities’, in M. Smith (ed.) Cities in Transformation, pp. 139–72. Beverly Hills, CA: Sage.

- Saunders, P. (1990). "A nation of homeowners", Routledge Ed., London.
- Savage, M. (1988). "The missing link? The relationship between spatial mobility and social mobility". *The British Journal of Sociology*, Vol. 39, No 4 (Dec., 1988), p. 554-577.
- Sepúlveda, O., Sepúlveda, D. (2003) "Espacio residencial urbano e integración social: una propuesta metodológica de medición", *Revista INVI N°48*, Diciembre, Volumen 18, p. 23-61. En <http://www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/373/840>
- Soule, J., "National Urban Planning Policy in Chile: Principles and Lesson from the US Experience".
- Trivelli, P. (2005). Variación de precios y superficie de terrenos ofrecidos en la región metropolitana.
- Trivelli, P. (2011). La propuesta de modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS100 requiere una justificación más sólida. *Revista EURE*, Volumen 37, N°111, p.179-184.
- UN-HABITAT (2003). *Rental Housing: an essential option for the urban poor in developing countries*. Nairobi: UN-HABITAT.
- Uribe, C. (2005). "Ascensos y descensos en la reproducción social". *Universitas Humanística*, enero, año/volumen XXXI. Número 59, p. 37-51.
- Van Kempen, R., Priemus. H. (2002). "Revolution in social housing in the Netherlands: Possible effects of new housing policies".
- Walker, B., Marsh, A. (2003). "Setting the rents of social housing: the impact and implications of rent restructuring in England".

Periódicos

-“Maipú, La Florida y Huechuraba lideran alzas en precios de suelos desde 1990”. El Mercurio, Chile, 07 de Febrero de 2011.

-“Arriendos suben hasta 40% ante explosivo aumento de la demanda”. El Mercurio, Chile, 25 de marzo 2012.

-“Sector oriente tiene la mayor oferta de arriendos del Gran Santiago”. La Tercera, Chile, 20 de julio de 2014.

Sitios Internet consultados

-ADI (Asociación de Desarrolladores inmobiliarios) (2010). Datos sobre estudio realizado por Atisba en 2010, en relación al agotamiento de suelo en el Gran Santiago. Datos disponibles en: <http://www.adi-ag.cl/?p=288&lang=en>

-AME (2014). Seminario Internacional “Vivienda Social en Arrendamiento”. Disponible en <http://www.ame.gob.ec/ame/index.php/noticias/noticias-institucionales/1101-ame-participo-en-seminariointernacional-vivienda-social-en-arrendamiento>

-Gobierno de Chile, (2013) Observatorio Social del Ministerio de Desarrollo Social, en: <http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/glosario.php>

-La Capital Mar del Plata (2014). Alquilar es una opción más ventajosa para muchos sectores de la población. Disponible en: <http://www.lacapitalmdp.com/noticias/La-Ciudad/2014/04/28/260589.htm>

-La Tercera (2012). EE.UU. asesorará a Vivienda en proyecto de Subsidio de Arriendo. Disponible en: <http://diario.latercera.com/2012/04/19/01/contenido/pais/31-106659-9-eeuu-asesorara-a-vivienda-en-proyecto-de-subsidio-de-arriendo.shtml>

-MINVU (Ministerio de Vivienda y Urbanismo) (2014). Información relativa a subsidios. Datos disponibles en: http://www.minvu.cl/opensite_20061113124710.aspx

-Plataforma Urbana (2011). “Maipú, La Florida y Huechuraba lideran alzas en precios de suelos desde 1990”. Disponible en: <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2011/02/07/maipu-la-florida-y-huechurabalideran-alzas-en-precios-de-suelos-desde-1990/>

-Plataforma Urbana (2012). “Integración de barrios de vivienda social y geografía de oportunidades: de la calidad de la vivienda al lugar en la ciudad”. Disponible en <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2012/07/17/integracion-de-barrios-de-vivienda-social-y-geografia-de-oportunidades-de-la-calidad-de-la-vivienda-al-lugar-en-la-ciudad/>

-Plataforma Urbana (2012). “Aumentan a 6% familias allegadas y hacinamiento registra leve baja”. En <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2012/09/24/aumentan-a-6-familias-allegadas-y-hacinamiento-registra-leve-baja/>

-Plataforma Urbana (2013). “Tan cerca y tan lejos de Santiago: Los déficits que viven las comunas periféricas de la capital”. En <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/08/26/tan-cerca-y-tan-lejos-de-santiago-los-deficits-que-viven-las-comunas-perifericas-de-la-capital/>

-Portal Inmobiliario (2010). “La controvertida modificación al DFL2: ¿arriendos en alza?”, publicado el 20.7.2010 en <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticiaID=14418>

-Portal Inmobiliario (2010). Suelo habitacional de Pudahuel se agota en 2 años; Maipú en 5. Disponible en: <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticiaID=15467>

-Portal Inmobiliario (2012). Columna de Hernán Marchant, consultor inmobiliario, publicada el 31.07.2012. Columna disponible en: <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticiaID=18493>

-Portal Inmobiliario (2014). Datos sobre oferta de propiedades para el arriendo. Disponibles en: www.portalinmobiliario.cl

-Radio Bio Bio (2014). Expertos piden más subsidios para el mercado del arriendo tras preocupante estudio del BID, en <http://www.biobiochile.cl/2014/04/28/expertos-piden-mas-subsidios-para-el-mercado-del-arriendo-tras-preocupante-estudio-del-bid.shtml>

Otras Fuentes:

-MINVU (2013). “Programa de apoyo al arriendo”. Presentación ppt, por Guillermo Rolando.

-Moris, R. (2013). Tendencias urbanas y planificación en Santiago. Apuntes y materiales del curso Planificación del desarrollo urbano y territorial, Magíster en Desarrollo Urbano, IEUT, Pontificia Universidad Católica de Chile.

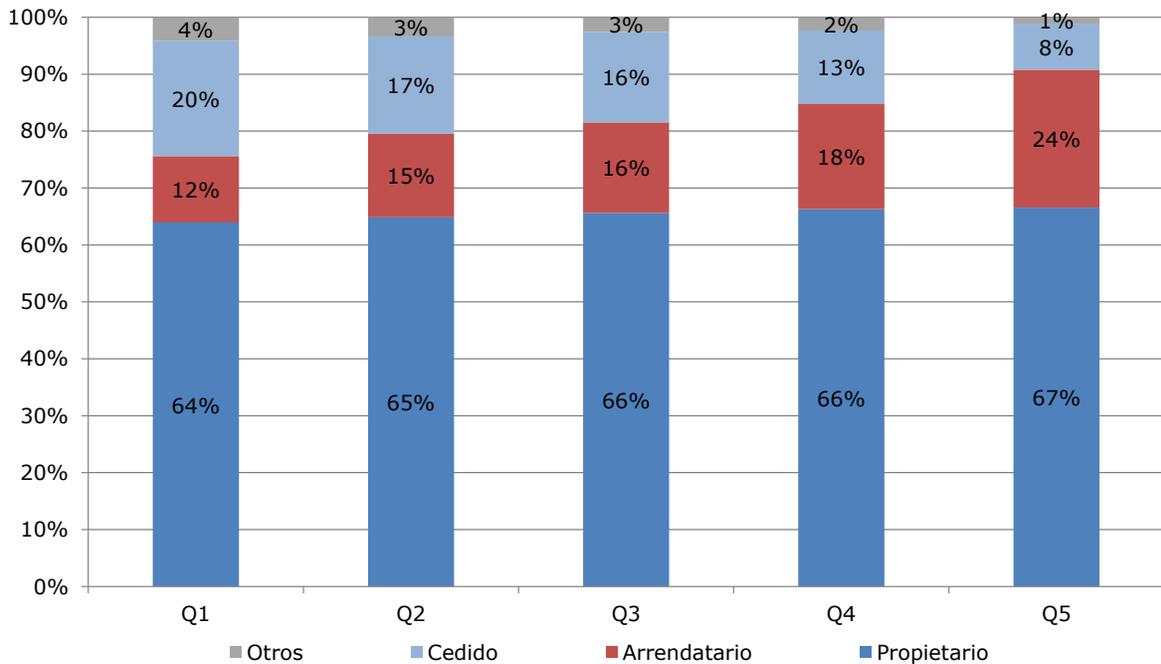
-Entrevista a Guillermo Rolando, jefe de la División de Política Habitacional (DPH) y gestor político del programa Subsidio de Arriendo 2012-2014, MINVU. Realizada en abril de 2015.

-Entrevista a Álvaro Valdés, coordinador del programa Subsidio de Arriendo (2013-2015), MINVU. Realizada en mayo de 2015.

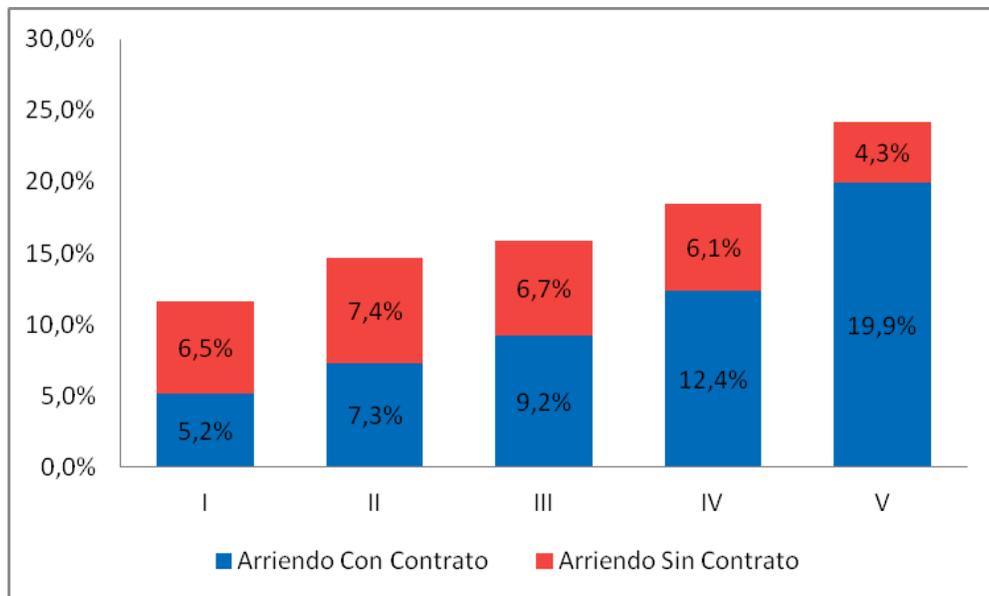
-Entrevista a Paulina Estay, coordinadora de estudios de evaluación del programa Subsidio de Arriendo (2014-2015), División Política Habitacional (DPH), MINVU. Realizada en junio de 2015.

10. Anexos

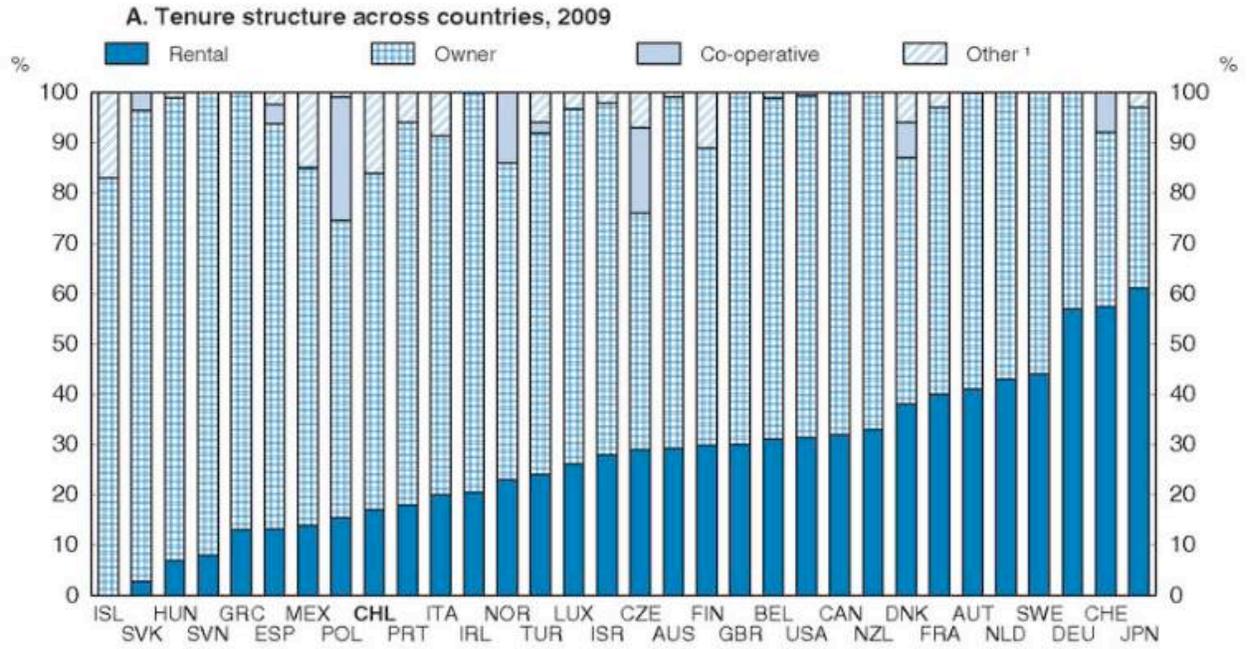
1. Condición de ocupación de vivienda por quintil de ingreso (Programa de apoyo al arriendo, MINVU, 2013)



2. Porcentaje de hogares arrendatarios según formalidad y quintil de ingresos a nivel nacional (Programa de apoyo al arriendo, MINVU, 2013)



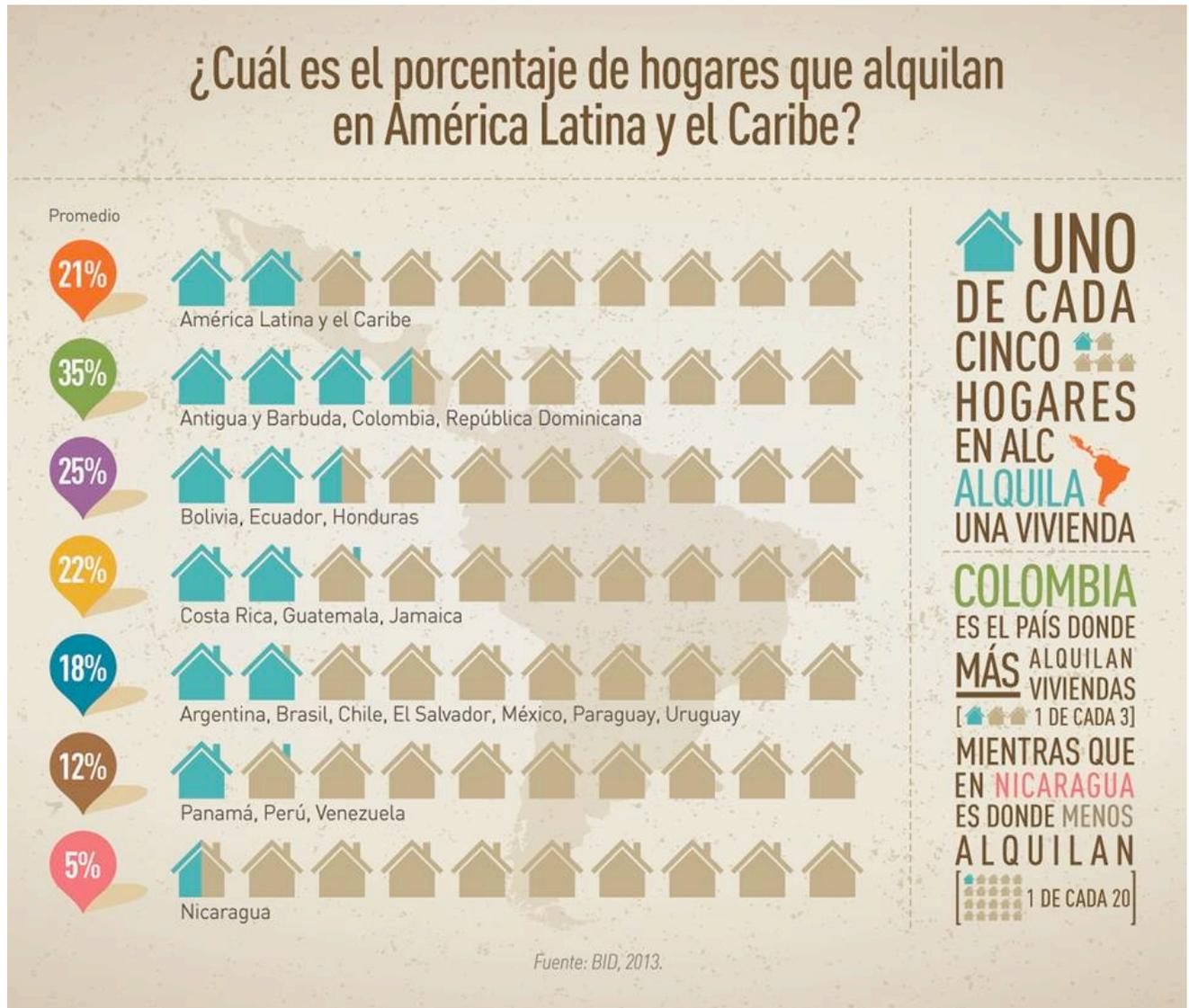
3. Estructura de tenencia de vivienda en países OECD, 2009 (OECD, 2012)



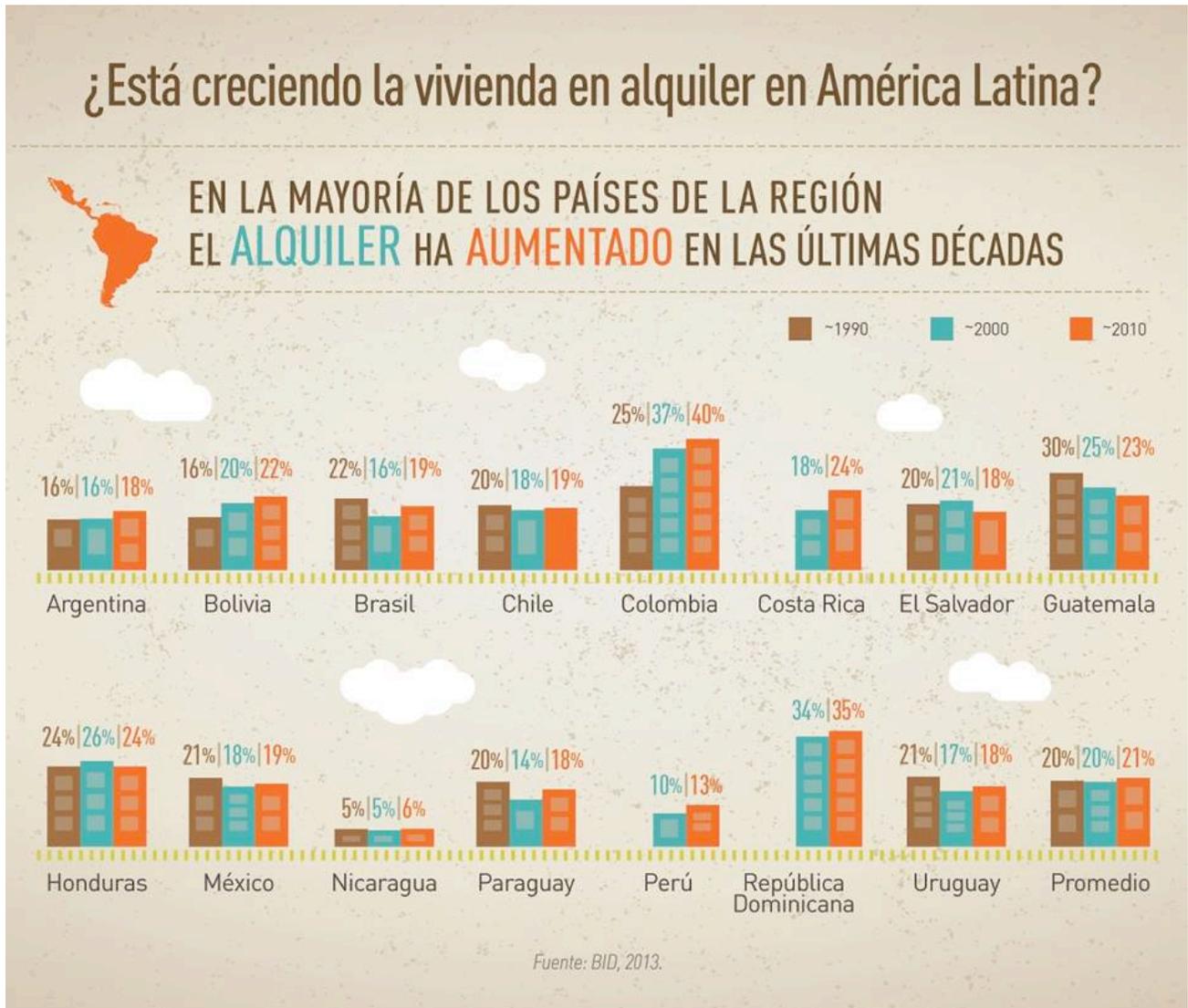
4. Porcentajes de Propiedad/Arriendo en el mundo, por continente, y promedio mundial (BID, 2013)



5. Porcentaje de viviendas en arriendo en Latinoamérica-Caribe, en tramos porcentuales (BID, 2013)



6. Evolución de los niveles de arriendo en Latinoamérica, por país, período 1990-2010 (BID, 2013)



**7. Catastro de Oferta de Arriendos de hasta \$200.000 en la RM: noviembre 2013 - febrero 2014
(elaboración propia en base a datos ofrecidos por Portal Inmobiliario, MINVU)**

Tipo de Vivienda	Fecha de Publicación	Tamaño	Precio Arriendo	Comuna
Departamento	29-11-2013	36m ²	\$200.000	Santiago
Departamento	29-11-2013	22m ²	\$170.000	Santiago
Departamento	29-11-2013	36m ²	\$200.000	Santiago
Departamento	29-11-2013	26m ²	\$180.000	Santiago
Departamento	29-11-2013	33m ²	\$190.000	Santiago
Departamento	29-11-2013	35m ²	\$185.000	Santiago
Departamento	29-11-2013	35m ²	\$185.000	Santiago
Departamento	29-11-2013	38m ²	\$190.000	Santiago
Departamento	29-11-2013	38m ²	\$160.000	Santiago
Departamento	03-12-2013	Sin información	\$200.000	Providencia
Departamento	06-12-2013	32m ²	\$200.000	Santiago
Departamento	24-12-2013	39m ²	\$200.000	Santiago
Departamento	25-12-2013	30m ²	\$180.000	Santiago
Departamento	01-01-2014	35m ²	\$200.000	Santiago
Departamento	01-01-2014	35m ²	\$190.000	Santiago
Departamento	03-01-2014	38m ²	\$170.000	Santiago
Departamento	03-01-2014	30m ²	\$25.000 (diarios)	Santiago
Departamento	07-01-2014	34m ²	\$30.000 (diarios)	Recoleta
Departamento	08-01-2014	Sin información	\$195.000	Santiago
Departamento	14-01-2014	30m ²	\$200.000	Santiago

Departamento	14-01-2014	24m ²	\$195.000	San Miguel
Departamento	16-01-2014	33m ²	\$185.000	Santiago
Departamento	17-01-2014	30m ²	\$190.000	Santiago
Departamento	17-01-2014	30m ²	\$190.000	Santiago
Departamento	17-01-2014	30m ²	\$190.000	Santiago
Departamento	18-01-2014	30m ²	\$180.000	Santiago
Departamento	18-01-2014	40m ²	\$200.000	Recoleta
Departamento	21-01-2014	36m ²	\$170.000	Quinta Normal
Departamento	22-01-2014	48m²	\$180.000	Maipú
Departamento	23-01-2014	37m ²	\$190.000	Santiago
Departamento	24-01-2014	35m ²	\$200.000	Santiago
Departamento	25-01-2014	29m ²	\$180.000	Santiago
Departamento	25-01-2014	29m ²	\$180.000	Santiago
Departamento	25-01-2014	30m ²	\$200.000	Santiago
Departamento	28-01-2014	40m ²	\$150.000	Estación Central
Departamento	28-01-2014	60m²	\$160.000	Peñalolén
Departamento	29-01-2014	30m ²	\$200.000	Santiago
Departamento	30-01-2014	28m ²	\$200.000	Santiago
Departamento	01-02-2014	34m ²	\$200.000	Santiago
Departamento	02-02-2014	36m ²	\$170.000	Quinta Normal

8. Pauta de entrevista a beneficiados que han utilizado el Subsidio de Arriendo (Estudio de Evaluación Subsidio de Arriendo Joven (inédito) MINVU, 2015)

1. Identificación del usuario	
Cédula de identidad N°	
Fecha de nacimiento	
Nombre	
Existencia de residentes temporales y su relación con la familia y jefe de hogar.	
Estado Civil	
Ocupación	
Hijos	
Nacionalidad	
Situación antes del subsidio (allegados/arrendatarios)	¿Vivía en condiciones de hacinamiento?
Domicilio al momento de la postulación	
Calle	Número
Región	Comuna
Domicilio con el subsidio de arriendo	
Calle	Número
Comuna	
Tipo de Vivienda	
Dormitorios	
Baños	
Contacto del usuario	
Trabajo	Domicilio
Móvil	Correo Electrónico
Ingreso neto mensual del núcleo familiar	

2. Identificación del núcleo familiar		
Nombre		Edad
Nombre	Edad	Ocupación
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
3. Ítems		
1. ¿Cuánto tiempo permaneció en situación de allegado o arrendatario sin el subsidio de arriendo joven?		
2. ¿Está conforme con el domicilio que actualmente utiliza o pretende en un futuro cambiar de vivienda?		
3. ¿Qué tipo de relación mantiene con el arrendador? ¿Ha presentado algún inconveniente o conflicto entre la relación arrendatario y arrendador?		
4. ¿Ha tenido o tuvo algún inconveniente desde que postuló hasta hoy? (Proceso de postulación, selección, contrato de arriendo, u otro)		
5. ¿Cuánto tiempo demoró desde la postulación, hasta hacerse efectivo el beneficio?		
6. ¿Escogió el sector donde actualmente reside por alguna causa en específica?		
7. ¿Qué opina de los beneficios otorgados por el Estado? ¿Considera usted que son suficientes?		
8. ¿Cómo considera actualmente su situación económica, de pasar de allegados a tener una vivienda?		
9. ¿Considera usted que el tiempo que dura el beneficio es el adecuado? ¿Por qué?		
10. ¿Conoce otras familias que fueron beneficiadas por el subsidio de arriendo joven?		
11. ¿Cómo se enteró de la existencia del Subsidio de Arriendo Joven otorgado por el MINVU?		
12. ¿Cuáles son sus expectativas y proyecciones futuras al finalizar el beneficio otorgado por el MINVU?		
13. Observaciones		

9. Pauta Entrevista a beneficiados que han utilizado el subsidio de arriendo (Elaboración propia)

01. Características del arrendatario y del hogar arrendado
1.1 Descripción del inquilino jefe de hogar
Nombre
R.U.N.
Edad
Sexo
Estado Civil
Nacionalidad
Nivel Educativo (B, M, S)
Actividad Principal (laboral o estudiantil)
Puntaje FPS
Fecha de postulación al primer llamado
1.2 Descripción del hogar
Organización Familiar
Nº de personas
Integrantes que trabajan y estudian
1.3 Existencia de residentes temporales y su relación con la familia y jefe de hogar (quiénes, durante qué período, relación)
1.4 Ingresos del hogar
Ocupación de quienes trabajan
Formalidad del empleo y características del mismo
Ingresos Totales
1.5 Registrar si además de los ingresos del hogar, el inquilino posee alguna propiedad o bien, y cómo está siendo utilizada la propiedad o bien (terreno, casa, auto, ahorros, etc.)

02. Características de la vivienda
2.1 Tipo de vivienda que arrienda (casa, departamento, pieza)
2.2 ¿Comparte con el dueño de la propiedad? ¿bajo qué modalidad?
2.3 Descripción de la vivienda
Ubicación (relativa, señalada por el entrevistado)
Tipología (vivienda social, autoconstruida, villa, condominio, casa o departamento nuevo, otro)
Nº de habitaciones, comodidades y áreas comunes (sala de estar, patio, otro)
Servicios (agua, luz, gas, internet, otro)
m ² y tipo de acceso a la vivienda (independiente, estacionamiento, otro)
2.4 ¿En qué condiciones fue recibida? ¿Ha realizado arreglos?
2.5 ¿Considera arreglos futuros en la vivienda? ¿Cuáles?
2.6 Registrar observaciones de quien entrevista, sobre calidad y mantención de piso, techo, paredes, áreas compartidas, accesos, etc.
03. Características del arriendo
Precio del arriendo (semanal o mensual) y gastos comunes.
% del arriendo respecto del total de los ingresos del hogar.
¿Existen otros servicios incluidos en el valor del arriendo? ¿Cuáles? (Internet, seguridad, otro servicio).
Forma en que se realiza el pago (efectivo, transferencia, directo a su dueño, con intermediario) y en qué fechas.
Condición del arriendo (principal/subarrendatario).
Formalidad del arriendo ¿existe contrato o es un acuerdo de palabra?
Satisfacción con el precio del arriendo (dificultad para pagar, disposición a pagar más en el futuro, etc.)
04. Trayectoria residencial del arrendatario, motivación al arriendo y expectativas futuras
Comuna de origen del arrendatario, lugar y tipo de vivienda junto a los padres. Movilidad residencial en situación de dependencia paterna.
Historia residencial propia. Situación de allegamiento junto a su pareja y experiencias de independencia de los padres en otra vivienda (ubicación, características y tiempos de ocupación).

Características de su última vivienda y situación en la que se encontraba.
Razones para tomar el subsidio de arriendo y utilizarlo. ¿Hubo dificultades? ¿Cuáles?
Razones por las que arrienda esa vivienda, distinguiendo atributos de la vivienda y del entorno (motivos de selección, con foco en precio, localización, barrio, cercanía a familia y fuentes laborales, etc.)
Fuente de información (cómo supo del arriendo de esa vivienda: por aviso en el diario, datos de amigos o familiares, aviso en almacén, contactos en antiguo barrio, etc.)
Tiempo de residencia en la actual vivienda.
Expectativas a futuro (planea cambiarse de vivienda, quiere seguir arrendando en otra ubicación o quiere ser propietario, y cuándo y por qué razones). Indagar en qué medida el ciclo de vida familiar y situación económica del hogar afectan esta decisión.
Localización ¿Le gustaría vivir en otra comuna o barrio? ¿por qué razones? ¿qué razones se lo permiten o impiden?
Relación con el propietario y con los vecinos.
¿Conoce a personas que aun no hayan arrendado o que se hayan demorado mas que usted en arrendar? ¿Que dificultades podrían haber encontrado?
05. Comparación situación previa y actual
Ventajas y desventajas de ser arrendatario y situación que espera a futuro. Percepción de una posible situación de propietario
Diferencias/similitudes entre vivienda actual y las anteriores en que ha estado.
¿Qué cambios positivos y negativos ha traído su nueva situación de arrendatario?
Nivel de satisfacción y evaluación final del subsidio como instrumento de acceso a vivienda.
06. Observaciones entrevistador
Grado de ajuste entre lo que dice el arrendatario y la realidad.

10. Carta de consentimiento informado para entrevistados por tesista (elaboración propia)



CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

“Chao Suegra: El subsidio de vivienda para arriendo y sus efectos espaciales en el Sistema Urbano Metropolitano de Santiago; movilidad residencial de sus primeros beneficiados”

Nombre Tesista: Cristóbal Díaz Martínez

Afiliación del Proyecto: Tesis de Magíster en Desarrollo Urbano, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales,
Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile

Queremos invitarle a participar en esta investigación denominada **“Chao Suegra: El subsidio de vivienda para arriendo y sus efectos espaciales en el Sistema Urbano Metropolitano de Santiago; movilidad residencial de sus primeros beneficiados”**, a cargo del Historiador **Cristóbal Díaz Martínez**, y que es parte de la investigación para obtener el título de Magíster en Desarrollo Urbano, del IEUT de la Pontificia Universidad Católica de Chile, cuyo director de tesis es el Dr. Luis Fuentes Arce, docente de dicha institución.

La presente investigación tiene como objetivo conocer de qué forma fue utilizado el subsidio de arriendo en las comunas de la Región Metropolitana. Su participación en el estudio implicaría responder una entrevista que incluye preguntas sobre los factores que inciden en la utilización del subsidio que usted ha obtenido. Responder el cuestionario tomará aproximadamente 30 minutos de su tiempo.

La información recolectada será confidencial y no se utilizará para ningún otro propósito fuera de los de esta investigación. Ninguna persona ajena a esta investigación tendrá acceso a información que permita individualizar a los participantes, y cualquier publicación de los datos se hará en base a resultados grupales, sin incluir información individual o personal. Es importante que considere que usted **NO** está obligado de ninguna manera a participar en este estudio y en caso que acceda a participar, puede dejar de hacerlo en cualquier momento sin repercusión negativa alguna.

Si está interesado en el cuestionario y/o tiene cualquier pregunta acerca de esta investigación, puede contactar al tesista, Cristóbal Díaz Martínez al email cgdiaz1@uc.cl o al teléfono +569-51357475.

A TRAVÉS DE SU FIRMA, USTED INDICA QUE HA LEÍDO EL CONSENTIMIENTO INFORMADO ANTES EXPUESTO Y DESEA PARTICIPAR VOLUNTARIAMENTE DEL PRESENTE ESTUDIO.

Firma Beneficiaria(o)/Entrevistada(o)

11. Pauta de entrevista a Guillermo Rolando, Director de la División de Política Habitacional (DPH) y encargado de MINVU para la creación del Subsidio de Arriendo durante 2012-2013

Contexto
¿Qué criterios y perspectivas se manejaron para optar por el arriendo como nueva política habitacional?
Descripción general del subsidio de arriendo, razones que justifican el formato de <i>voucher</i> , subsidio a la demanda, y focalización en familias vulnerables.
Beneficios y perjuicios de los criterios de construcción del subsidio, distinguiendo por tipo de beneficiado y localización ¿qué se entiende por buena localización?
¿Qué razones justifican el monto del subsidio y la duración del beneficio?
¿Qué rol cumple este subsidio frente al resto de las políticas enfocadas en la propiedad, y qué posibilidades abre a futuro?
¿Existe información sobre ajuste al alza de los precios de las viviendas, desde la implementación del subsidio?
¿Ha respondido el subsidio a una demanda existente? ¿Se ha visto sobrepasado, subutilizado o retrasado en su uso? (Entregar cifras recogidas sobre uso del subsidio).
¿A qué resultados expresados por el subsidio de arriendo, responde el segundo llamado realizado para octubre de 2014?
¿Qué modificaciones podría sufrir el subsidio en el corto plazo? (monto del subsidio, duración, exigencias).
¿Existe registro de malas prácticas relacionadas con el subsidio? (subarriendo entre familiares, pago de arriendo de una vivienda en la que ya se encuentran, continuidad de su situación de allegamiento, etc.)
¿Existe actualmente suficiente oferta en el mercado para dar respuesta a la nueva demanda por arriendos?
Frente a los resultados de utilización del subsidio ¿se cumplen los criterios requeridos para hacer operativo el subsidio? (localización, integración, dotación, etc.). En caso contrario, ¿cómo se regularán dichos problemas?
¿Cuál será el rol del Estado a futuro, considerando el primer año de funcionamiento del subsidio? ¿Qué nuevas atribuciones se consideran? (Fiscalización en contratos de arriendo y uso del subsidio, creación de vivienda pública para arriendo, cuotas de vivienda para arriendo en proyectos privados, etc.)

12. Pauta de entrevista a Álvaro Valdés, Coordinador del programa Subsidio de Arriendo del MINVU, durante 2014-2015

Contexto
¿Cuándo asume el cargo de director del programa Subsidio de Arriendo? Referenciar a Guillermo Rolando como impulsor del programa, cambios y continuidades al inicio del gobierno de Michelle Bachelet en 2014
Descripción general del subsidio de arriendo, razones que justifican el formato de <i>voucher</i> , o subsidio a la demanda, y focalización en familias vulnerables.
¿Ha existido debate en torno a lo que se entiende por buena localización, y hay consideración sobre las subcentralidades en las comunas de mayor uso del subsidio?
¿Qué nuevas perspectivas se manejan en torno al monto del subsidio y la duración del beneficio?
¿Qué posibilidades abre a futuro, en función de establecer el arriendo a nuevos grupos sociales?
¿Existe información sobre ajuste al alza de los precios de las viviendas, desde la implementación del subsidio?
¿Ha respondido el subsidio a una demanda existente? ¿Se ha visto sobrepasado, subutilizado o retrasado en su uso? (Entregar cifras recogidas sobre uso del subsidio y debatir sobre efectividad).
¿A qué resultados expresados por el subsidio de arriendo, responde el segundo llamado realizado para octubre de 2014?
¿Existen evaluaciones en curso sobre el desarrollo del primer llamado del subsidio, y bajo que métodos?
¿Existe registro de malas prácticas relacionadas con el subsidio? (subarriendo entre familiares, pago de arriendo de una vivienda en la que ya se encuentran, continuidad de su situación de allegamiento, etc.)
¿Existe actualmente suficiente oferta en el mercado para dar respuesta a la nueva demanda por arriendos?
¿Existe intención de crear un sistema de información de oferta y demanda por arriendos, ante la desactualización del Portal de Vivienda?
Frente a los resultados de escasa utilización del subsidio ¿se cumplen los criterios requeridos para hacer operativo el subsidio? (localización, integración, dotación, etc.). ¿Cómo se regularán los problemas de escasa oferta?
¿Cuál será el rol del Estado a futuro, considerando los resultados del primer llamado? ¿Qué nuevas atribuciones se consideran? (Fiscalización en contratos de arriendo y uso del subsidio, creación de vivienda pública para arriendo, cuotas de vivienda para arriendo en proyectos privados, etc.)

13. Pauta de entrevista a Paulina Estay, encargada de Estudios de Evaluación del Subsidio de Arriendo del MINVU, durante 2014-2015

Contexto
¿Qué métodos de fiscalización se han llevado a cabo para monitorear la utilización y cumplimiento de las condiciones de arriendo?
¿Cuáles son las principales diferencias entre la situación de arrendatarios que previamente eran allegados, con quienes ya se encontraban arrendando?
¿Cómo se pueden explicar las variaciones en el uso del subsidio, de 184 a 537 y finalmente, a 412?
¿Cuál es la expectativa a futuro de los beneficiados? ¿Es mayoritaria la intención de ser propietarios?
No se han observado diferencias en relación a los puntajes de FPS y el uso del arriendo en determinadas zonas ¿Es un factor relevante?
¿Hay diferencias en las condiciones de arriendo por comuna?
¿Vuelven a producirse problemas de allegamiento?
¿Es posible ratificar la inmovilidad residencial de los beneficiados y el predominio del uso en la propia comuna?
¿Cuál es la edad que predomina en el uso del subsidio?
¿Existe información de las razones que motivaron el uso del subsidio fuera de la RM?
¿Se han modificado las condiciones y requisitos para obtener el subsidio?
¿Cuál es la relación entre el monto del subsidio y lo que se gasta del ingreso familiar, en arriendo?
¿Cómo se aborda el tema de la localización y la centralidad? ¿Qué opinión tienen los beneficiados de su propia localización residencial?
¿Existe satisfacción y qué comentarios se reciben de parte de los beneficiados?
¿Cuál será el rol del Estado a futuro, considerando el primer año de funcionamiento del subsidio? ¿Qué nuevas atribuciones se consideran? (Fiscalización en contratos de arriendo y uso del subsidio, creación de vivienda pública para arriendo, cuotas de vivienda para arriendo en proyectos privados, etc.)

